



Årsredovisning 2025

HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716422-2064 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 2025-02-05.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Berthåga 22:1	1988-01-01	1988 och 1989
Berthåga 25:1	1988-01-01	1988 och 1989

Totalt 2 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
146	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 356
4	lägenheter (hyresrätt)	92
56	garageplatser	672
6	garageplatser med laddplats	72
22	p-platser	0
55	p-platser med motorvärmare	0
7	p-platser med laddplats	0
Totalt 296 objekt		14 192

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	Fr.o.m.
Roland Fredriksson	Ordförande	2016-01-07
Karl-Gunnar Örenius	Ledamot	2018-05-04
Shapon Islam	Ledamot	2016-01-07
Sueb Khan	Ledamot	2019-05-04
Emma Lantz	Ledamot	2024-05-07
Benjamin Källmark	Ledamot	2024-05-07
Kevin Mavane	Suppleant	2023-05-02
Ronnie Ådahl	Suppleant	2022-05-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Roland Fredriksson, Karl-Gunnar Örenius och Shapon Islam samt suppleanterna Ronnie Ådahl och Kevin Mavane.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten, inklusive konstituerande möte.

Firman tecknas två i förening av Karl-Gunnar Örenius, Roland Fredriksson, Emma Lantz och Benjamin Källmark.

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

Valberedning har varit: Michael Karlsson (sammankallande) och Lennart Ericson , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-24. På stämman deltog 21 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 159 638 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 24 236 181 kr.

Föreningen höjde årsavgiften med 2% från 2025-04-01. Ytterligare en höjning med 2% är registrerad per 2026-04-01.

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 8 186 334 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 521 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 103 620 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

- HSB Uppsala - 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 2025 har följande underhåll/åtgärder slutförts:

- Byte av bokningssystem för gemensamma ytor samt portar.
- Två tvättstugor, Stenhagsvägen 71 och Kullerstensvägen 7b, renoverade inkl. byte av alla maskiner.

Planerat underhåll under år 2026:

- Beräknat byte av belysningsinstallationer i trapphus och exteriört på garage m.fl. till en kostnad av ca 1,8 miljoner kronor.
- Utbyte av maskinutrustningarna i den sista tvättstugan beräknas fullföljas under året till en kostnad av ca 500 000 kr.
- Byte av samtliga hissar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1988	Spaden sätts i jorden och de första medlemmarna flyttar in under oktober.
1994	Ombyggnaden av fyra tvättstugor till hyresettor genomförs i fyra punkthus (P2-P5).
1997	Ombyggnad av tak på lamellhusen och fyra punkthus (P2-P5). Läktavståndet för stort.
2006	Utbyte av radhusens ventilationsaggregat genomförs.
2007	Bygget av bergvärmeanläggningen påbörjas.
2009	Termostatventilerna på alla lägenheternas radiatorer byts ut. Bergvärmeanläggningen tas i bruk.
2011	Vägbommar sätts upp.
2013	De förnyade lekplatserna tas i bruk. Nytt bredband, fiberkabel, installeras. Ny sopsortering införs – uppdelning i miljö- och soprum.
2016	Nytt skalskydd med låsbrickor och portelefoni i flerfamiljshusen samt byte av lås till samtliga lägenheters ytterdörrar genomförs.
2018	Samtliga garageportar byts ut till takskjutportar med fjärrstyrd motoröppnare.
2019	Ytterdörrarna till alla lägenheter byts ut till säkerhetsdörrar. Postboxar monteras i flerfamiljshusens entréplan.
2021	En gemensam grillplats färdigställs vid Kullerstensvägen 2. Ny belysning av stora lekplatsen installeras.
2023	Laddboxar sätts upp på de sex p-platserna och i de sju garagen vid Kullerstensvägen 7A.
2024	Bytet av samtliga altan- och balkongdörrar slutförs.
2025	Renovering och byte av maskiner i tvättstugor.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Byte av hissar
2026	Byte av fönster
2027	Byte av fönster, trapphus målning
2028	Byte av fönster
2029	Byte entrépartier

Medlemsinformation

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 195.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 198.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	177	221	275	271	293
Skuldsättning, kr/kvm	3 991	4 173	4 343	4 525	4 752
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 241	4 434	4 614	4 808	5 050
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	269	249	209	218	205
Årsavgifter, kr/kvm	889	856	791	773	773
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	93	92	95	94
Totala intäkter, kr/kvm	910	867	812	770	771
Nettoomsättning, tkr	12 554	12 110	11 154	10 923	10 938
Resultat efter finansiella poster, tkr	-160	286	1 327	1 394	1 527
Soliditet, %	41	40	39	38	36

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 förhöjda kostnader för el, värme och vatten samt reparationer.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 2% från 2026-04-01.

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	9 143 010	0	0	9 143 010
Underhållsfond, kr	7 603 280	0	583 054	8 186 334
S:a bundet eget kapital, kr	16 746 290	0	583 054	17 329 344
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	24 692 872	286 001	-583 054	24 395 819
Årets resultat, kr	286 001	-286 001	-159 638	-159 638
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	24 978 873	0	-742 692	24 236 181
S:a eget kapital, kr	41 725 163	0	-159 638	41 565 525

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 521 000 kr samt ianspråktagande skett med 355 326 kr. 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 521 000 kr till underhållsfonden samt ianspråkta 103 620 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	24 978 873
Årets resultat, kr	-159 638
Reservation till underhållsfond, kr	-1 042 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	458 946
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 236 181

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	24 236 181

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

Resultaträkning		2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 554 142	12 109 649
Övriga rörelseintäkter	Not 3	368 570	191 187
Summa Rörelseintäkter		12 922 712	12 300 836
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 874 710	-7 837 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-151 889	-252 362
Personalkostnader	Not 6	-240 446	-228 333
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 572 436	-2 495 204
Summa Rörelsekostnader		-11 839 481	-10 813 579
Rörelseresultat		1 083 231	1 487 256
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	206 883	221 719
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 449 752	-1 422 975
Summa Finansiella poster		-1 242 869	-1 201 255
Resultat efter finansiella poster		-159 638	286 001
Resultat före skatt		-159 638	286 001
Årets resultat		-159 638	286 001



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	90 022 179	92 491 700
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	843 108	173 690
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		90 865 287	92 665 390
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		90 865 787	92 665 890
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		12 987	19 707
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	3 735 191	4 030 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	333 124	376 788
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 081 302	4 427 136
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	6 116 661	6 116 661
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 116 661	6 116 661
Summa Omsättningstillgångar		10 197 963	10 543 797
Summa Tillgångar		101 063 750	103 209 687

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	9 143 010	9 143 010
Fond för yttre underhåll	8 186 334	7 603 280
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	17 329 344	16 746 290
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	24 395 819	24 692 872
Årets resultat	-159 638	286 001
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	24 236 181	24 978 873
Summa Eget kapital	41 565 526	41 725 163

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1615 742 074	18 712 349
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	15 742 074	18 712 349
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	40 898 372	40 512 461
Leverantörsskulder	1 043 947	608 800
Skatteskulder	36 800	47 474
Övriga kortfristiga skulder	Not 17177 176	135 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 181 599 854	1 467 764
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	43 756 150	42 772 174
Summa Skulder	59 498 224	61 484 523
Summa Eget kapital och skulder	101 063 750	103 209 687



Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 083 231	1 487 256
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 572 436	2 495 204
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 572 436	2 495 204
Erhållen ränta	253 090	179 211
Erlagd ränta	-1 310 464	-1 503 792
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 598 293	2 657 880
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 769	428 611
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	458 776	107 629
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	462 545	536 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 060 839	3 194 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-772 333	-200 187
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-772 333	-200 187
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 584 364	-2 406 085
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 584 364	-2 406 085
Årets kassaflöde	-295 858	587 848
Likvida medel vid årets början	10 110 483	9 522 635
Likvida medel vid årets slut	9 814 625	10 110 483



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 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.

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	11 877 588	11 436 084
	Hyror bostäder	136 160	147 811
	Hyror lokaler	12 000	27 300
	Hyror garage och parkeringsplatser	540 160	510 470
	Övriga primära intäkter	24 634	44 825
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 590 542	12 166 490
	Hyresbortfall	-36 400	-56 841
	<i>Summa</i>	-36 400	-56 841
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 554 142	12 109 649

I årsavgiften ingår värme, vatten samt kabel-tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	350 703	103 407
	Övriga sekundära intäkter	17 867	87 780
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	368 570	191 187

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 694 819	-1 727 984
	Snö och halk-bekämpning	0	-18 750
	Reparationer	-1 924 793	-995 289
	Planerat underhåll	-103 620	-355 326
	Försäkringsskador	-245 907	0
	El	-637 718	-540 956
	Uppvärmning	-2 026 910	-1 976 856
	Vatten	-1 149 022	-1 012 514
	Sophämtning	-313 592	-467 264
	Fastighetsförsäkring	-227 064	-219 557
	Kabel-TV och bredband	-75 246	-74 323
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-471 300	-448 860
	Övriga driftkostnader	-4 718	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 874 710	-7 837 680

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-25 749	-26 043
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 842	-46 928
	Administrationskostnader	-10 021	-17 380
	Extern revision	-19 310	-19 000
	Konsultkostnader	-1 856	-2 475
	Medlemsavgifter	-44 100	-44 100
	Föreningsverksamhet	-27 996	-29 258
	Övriga förvaltningskostnader	-17 015	-67 179
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-151 889	-252 362

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-87 530	-86 200
	Revisionsarvode	-8 300	-8 000
	Övriga arvoden	-94 340	-88 000
	Sociala avgifter	-50 276	-46 133
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-240 446	-228 333

Föreningen har ingen anställd personal, en av ledamöterna har under året även utfört vicevärdsuppgifter.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 469 521	-2 469 521
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-102 915	-25 683
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 572 436	-2 495 204
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 516	1 972
	Ränteintäkter placeringar	204 958	214 332
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	409	5 415
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	206 883	221 719
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 449 752	-1 422 310
	Övriga räntekostnader	0	-665
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 449 752	-1 422 975

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	127 547 108	125 554 983
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 666 000	6 666 000
	Årets investeringar	0	1 992 125
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	134 213 108	134 213 108
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-41 721 408	-39 251 887
	Årets avskrivningar	-2 469 521	-2 469 521
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-44 190 929	-41 721 408
	<i>Utgående redovisat värde</i>	90 022 179	92 491 700
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	148 080 000	141 080 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 381 000	1 369 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	68 502 000	73 502 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 519 000	1 698 000
	<i>Summa</i>	219 482 000	217 649 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	112 469 000	112 469 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	112 469 000	112 469 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	256 820	256 820
	Årets investeringar	772 333	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 029 153	256 820
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-83 130	-57 447
	Årets avskrivningar	-102 915	-25 683
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-186 045	-83 130
	<i>Utgående redovisat värde</i>	843 108	173 690

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 697 964	3 993 822
	Övriga fordringar	37 227	36 818
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 735 191	4 030 640
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	229 487	227 064
	Upplupna ränteintäkter	79 720	125 927
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23 917	23 797
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	333 124	376 788
Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	6 116 661	6 116 661
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	6 116 661	6 116 661

Not 16 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>
Stadshypotek	2,90%	2026-12-30	18 712 349	0
Stadshypotek	2,60%	2026-03-03	8 615 616	861 452
Stadshypotek	2,60%	2026-02-05	8 078 480	1 009 796
Stadshypotek	2,60%	2026-01-02	5 491 927	713 116
Stadshypotek	2,85%	2029-10-30	15 742 074	0
			56 640 446	2 584 364

Långfristig del	15 742 074
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	40 898 372
Kortfristig del	40 898 372
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	2 584 364
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	10 337 456
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,77%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	62 818	74 841
Inre fond	40 195	40 195
Övriga kortfristiga skulder	74 163	20 639
<i>Summa Övriga skulder</i>	177 176	135 675

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 010 642	958 625
Upplupna räntekostnader	291 219	151 931
Övriga upplupna kostnader	297 993	357 208
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 599 854	1 467 764

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-03-26.

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

Roland Fredriksson
Shapon Islam
Sueb Khan
Benjamin Källmark
Emma Lantz
Karl-Gunnar Örenius

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Jan-Olof Råman
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

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 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 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 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 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, förfälskning, 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 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 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 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-26 kl. 23:17:32



Karl-Gunnar Örenius

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-29 kl. 18:07:46



Benjamin Källmark

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-26 kl. 19:09:56



Shapon Islam

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:27:40



Sueb Khan

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:15:42



Emma Lantz

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-30 kl. 16:26:28



Jan-Olov Råman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:57:54



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 22:13:39



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jan-Olov Råman

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 08:56:08



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 22:12:30

