

HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala
Org nr 716422-2064

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	10
Upplýsningar till resultaträkningen	11
Upplýsningar till balansräkningen	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala (716422-2064) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1987. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Berthåga 22:1 och 25:1 som byggdes år 1988-1989 i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-09-15.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 april 2022. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Roland Fredriksson	Ordförande	i tur att avgå
Karl-Gunnar Örenius	Vice ordförande	
Anders Larnemark	Sekreterare	
Shapon Islam	Ledamot	
Anna Nilsson	Ledamot	i tur att avgå
Sueb Khan	Ledamot	i tur att avgå
Mahmoud Mohammed Serag	Ledamot	
Joakim Wretbring	Suppleant	
Robin Ådahl	Suppleant	

Firmatecknare är Roland Fredriksson, Anders Larnemark, Anna Nilsson och Karl-Gunnar Örenius, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Jan-Olof Råman, vald av föreningen och Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Jan-Olof Råman valdes David Eriksson.

I valberedningen ingår, Stefan Jonsson (sammankallande), David Eriksson och Kevin Mavane. Som vicevärd har Stefan Jonsson fungerat. Studie- och fritidsledare har varit Sueb Khan.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB	Fastighetsskötsel
HSB Boservice i Uppland AB	Ventilationsservice
Ren Jämt i Uppsala AB	Städning av trapphus och kvartersgårdar
Kone AB	Service och reparation av hissarna
Certego	Nyckeladministration

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 1 394 037 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 23 923 097 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 81 340 kr.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 7 045 620 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 92 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 81 340 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Under året har följande underhåll/åtgärder slutförts samt aktiverats för avskrivning (se not 9):

- Byte av takplåt punkthusen (1 064 279 kr).

Under året har följande större underhåll/åtgärder påbörjats för att aktiverats för avskrivning när arbetet är avslutat (se not 11):

- Byte av altan- och balkongdörrar i föreningens lägenheter (1 791 938 kr).

Under året har följande underhåll skett:

- Planerat underhåll, läcksökning och underhållsspolning stam (19 783 kr).
- Planerat underhåll, cirkulationspump (61 557 kr).

Under 2023 beräknar föreningen att göra underhållsarbeten av bostadshusen, garagen och förråden till en kostnad av 2,1 miljoner kronor.

Mobiltelefonanläggningen på P6, Stenhagsvägen 71 har monterats ner och hyreskontraktet sagts upp av 3GIS.

Föreningen har en hemsida <https://www.hsb.se/upsala/brf/stenhallen/> och en facebookgrupp HSB 80 Stenhällen finns.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 18 maj 2022.

Höjning av årsavgifterna med 3% sker från 1 april 2023.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 773 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 197 (194).

Under året har 2 (14) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Berthåga 22:1 och 25.1 har ett taxeringsvärde uppgående till 216 373 000 kr, varav byggnadsvärdet är 143 319 000 kr. Fastigheterna byggdes 1988-1989.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	2 rok	54 st
med sammanlagd yta av 13 356 kvm	3 rok	32 st
	4 rok	34 st
	5 rok	22 st
	6 rok	4 st
Bostadslägenheter med hyresrätt totalt 100 kvm	1 rok	4 st
Summa bostadslägenheter		150 st
Lokaler och förråd		2 st
Garage		62 st
P-plats med motorvärmare		51 st
P-platser		34 st
P-plats med avgiftsmätare		12 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår ej.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	773	773	773	773
Låneskuld kr/kvm	4 506	4 733	4 972	5 498
Likvida medel	9 841	12 140	13 470	12 560
Kassalikviditet i %	32,0	112,5	24,0	35,8
Soliditet i %	37,7	35,7	33,8	31,9
Överskott för underhåll kr/kvm	271	292	327	333
Nettoomsättning	10 923	10 938	10 921	10 913
Resultat efter finansiella poster	1 394	1 527	1 772	2 122
Årets resultat	1 394	1 527	1 772	2 122
Eget kapital	40 111	38 718	37 191	35 418
varav underhållsfond	7 046	7 295	7 934	8 046
Utfört underhåll	81	290	640	112

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	9 143 010	7 294 563	20 753 023	1 527 094	38 717 690
Avsättning till fond för yttre underhåll		41 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-289 943			
Balanseras i ny räkning			1 776 037	-1 527 094	
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat				1 394 037	1 394 037
Belopp vid årets utgång	9 143 010	7 045 620	22 529 060	1 394 037	40 111 727

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	22 529 060
Årets resultat	1 394 037
Att disponera	23 923 097
 Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	92 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-81 340
Balanserat resultat	23 912 437
Summa	23 923 097

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 922 712	10 937 918
Summa rörelseintäkter		10 922 712	10 937 918
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-6 290 000	-5 987 912
Periodiskt underhåll	4	-81 340	-289 943
Övriga externa kostnader	5	-61 070	-56 415
Personalkostnader och arvoden	6	-211 170	-205 654
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 374 075	-2 338 600
Summa rörelsekostnader		-9 017 655	-8 878 524
Rörelseresultat		1 905 057	2 059 394
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		35 453	37 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-546 473	-569 879
Summa finansiella poster		-511 020	-532 300
Resultat efter finansiella poster		1 394 037	1 527 094
Resultat före skatt		1 394 037	1 527 094
Årets resultat		1 394 037	1 527 094

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	94 285 701	95 584 909
Inventarier, verktyg och installationer	10	74 111	84 699
Pågående nyanläggning	11	1 791 938	565 875
Summa materiella anläggningstillgångar		96 151 750	96 235 483
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		96 152 250	96 235 983
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		-320	381
Övriga fordringar	13	3 752 283	6 029 040
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	301 803	249 061
Summa kortfristiga fordringar		4 053 766	6 278 482
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	6 116 661	6 116 661
Summa kortfristiga placeringar		6 116 661	6 116 661
Kassa och bank			
Kassa och Bank	16	0	5 000
Summa kassa och bank		0	5 000
Summa omsättningstillgångar		10 170 427	12 400 143
SUMMA TILLGÅNGAR		106 322 677	108 636 126

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		9 143 010	9 143 010
Fond för yttre underhåll		7 045 620	7 294 563
Summa bundet eget kapital		16 188 630	16 437 573
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 529 060	20 753 023
Årets resultat		1 394 037	1 527 094
Summa fritt eget kapital		23 923 097	22 280 117
Summa eget kapital		40 111 727	38 717 690
 <i>Långfristiga skulder</i>	 17		
Övriga skulder till kreditinstitut		34 454 423	58 767 561
Summa långfristiga skulder		34 454 423	58 767 561
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	29 760 836	8 678 153
Leverantörsskulder		546 339	648 327
Skatteskulder		21 393	29 073
Övriga skulder	18	103 837	93 156
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 324 122	1 702 166
Summa kortfristiga skulder		31 756 527	11 150 875
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 106 322 677	 108 636 126

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

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, plattytter	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 27 176 tkr 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 1 519 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

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	10 328 232	10 328 232
Hysesintäkter bostäder	142 080	142 080
Hysesintäkter lokaler	31 800	35 880
Hysesintäkter garage	229 400	230 020
Hysesintäkter p-platser	147 845	142 680
Överlåtelseavgift	3 624	20 230
Pantförskrivningsavgift	6 244	8 562
Avgift vid andrahandsuthyrning	32 493	24 434
Övriga intäkter	994	5 800
Summa nettoomsättning	10 922 712	10 937 918

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	619 588	610 475
Serviceavtal	445 630	451 109
Entreprenadstäd	224 055	327 368
Besiktningsskostnader	51 837	9 500
Förbrukningsmaterial	50 250	24 939
Reparationer	393 769	472 041
Elavgifter	815 935	572 259
Uppvärmning	1 559 012	1 560 724
Vatten och avlopp	723 653	769 767
Sophämtning	487 847	313 333
Fastighetsförsäkringar	158 784	177 194
Kabel-TV, bredband m.m	74 643	74 550
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	420 330	403 330
Administrativ förvaltning enligt avtal	163 326	157 538
Övriga externa tjänster, drift	53 028	595
Studie- och fritidsverksamhet	3 412	18 241
Medlems- och föreningsavgifter	44 100	44 100
Övriga driftskostnader	801	849
Summa driftkostnader	6 290 000	5 987 912

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll tak	0	62 000
Planerat underhåll mark	0	218 438
Planerat underhåll el-installationer	0	3 195
Planerat underhåll vatten och avlopp	81 340	0
Planerat underhåll övrig utrustning	0	6 310
Summa underhållskostnader	81 340	289 943

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Leasing av anläggningstillgång	7 294	0
Förbrukningsinventarier o dyl.	4 268	9 899
Kontorsmaterial och liknande	1 134	13 998
Telefon och porto	7 019	3 332
Konsultarvoden	27 683	8 610
Revisionsarvode extern revisor	14 535	17 750
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-863	2 826
Summa övriga externa kostnader	61 070	56 415

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Vicevärdsarvode	73 560	78 320
Styrelsearvoden	72 150	71 800
Arvoden föreningsrevisor	6 700	6 700
Arvode valberedning	0	1 500
Övriga arvoden	16 140	12 100
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	42 620	35 234
Summa personalkostnader och arvoden	211 170	205 654

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	2 363 487	2 328 012
Avskrivning maskiner och inventarier	10 588	10 588
Summa av- och nedskrivningar	2 374 075	2 338 600

Not 8 Finansiella poster

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	4 333	6 543
Ränteintäkter från placeringar	31 092	31 007
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	29
Ränteintäkter från skattekonto	29	0
Räntekostnader	-546 474	-569 879
Summa finansiella poster	-511 020	-532 300

Upplysningar till balansräkningen

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	123 407 721	121 620 596
Årets anskaffning	1 064 279	1 787 125
Ingående avskrivning på byggnader	-34 488 812	-32 160 800
Årets avskrivningar, byggnader	-2 363 487	-2 328 012
Bokförda värden byggnader	87 619 701	88 918 909
Mark	6 666 000	6 666 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	94 285 701	95 584 909
Taxeringsvärde byggnad	143 319 000	111 157 000
Taxeringsvärde mark	73 054 000	49 054 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	105 875	105 875
Ingående avskrivningar på inventarier	-21 176	-10 588
Årets avskrivning på inventarier	-10 588	-10 588
Utgående redovisat värde	74 111	84 699

Not 11 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	565 875	0
Årets anskaffning	1 226 063	2 353 000
Omklassificering till byggnad	0	-1 787 125
Utgående redovisat värde	1 791 938	565 875

Pågående nyanläggning avser byte av altan och balkongdörrar. Nyttjandeperioden bedöms till 25 år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 13 Övriga fordringar

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	3 724 131	6 018 199
Skattekonto	28 152	10 841
Summa övriga fordringar	3 752 283	6 029 040

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	64 676	28 989
Försäkringspremier	197 993	187 413
Kabel-TV avgifter m.m.	13 695	13 676
Förvaltningsavtal	3 493	3 436
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	6 315	0
Upplupna ränteintäkter	15 631	15 547
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	301 803	249 061

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	6 116 661	6 116 661
Summa övriga kortfristiga placeringar	6 116 661	6 116 661

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2023-07-01	1 544 500
HSB Uppsala, bunden placering	0,50 %	2023-07-01	<u>4 572 161</u>
			6 116 661

Not 16 Kassa och bank

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Handkassa	0	5 000
Summa kassa och bank	0	5 000

Not 17 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	64 215 259	67 445 714
Summa skulder till kreditinstitut	64 215 259	67 445 714
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:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek	3,15	2023-03-30	6 739 880
Stadshypotek	0,50	2023-01-30	10 098 072
Stadshypotek	0,86	2023-12-01	10 338 520
Stadshypotek	0,57	2024-12-30	18 712 349
Stadshypotek	1,00	2025-10-30	18 326 438
Summa			64 215 259
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-2 584 364
Avgår lån för omförhandling 2022			-27 176 472
Totalt			34 454 423
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			51 293 439

Not 18 Övriga skulder

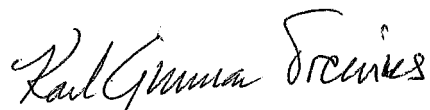
	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fond för inre underhåll	40 195	40 195
Källskatt för arvoden och personallöner	27 345	22 128
Arbetsgivaravgift	19 667	14 784
Övriga kortfristiga skulder	16 629	16 049
Summa övriga skulder	103 836	93 156

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Reparationskostnader	0	13 618
Underhållsutgifter	0	216 950
Kostnader för förvaltningsavtal	0	12 915
Arvode revision	13 785	14 250
Elavgifter	195 728	95 689
Uppvärmningskostnader	84 595	341 267
Sophämningskostnader	84 682	0
Förutbetalda hyror och avgifter	889 953	917 171
Upplupna räntekostnader	55 379	90 306
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 324 122	1 702 166

Uppsala 2023 - 03 - 28

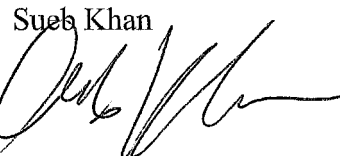

Roland Fredriksson


Karl-Gunnar Örenius


Anders Larnemark


Shapon Islam

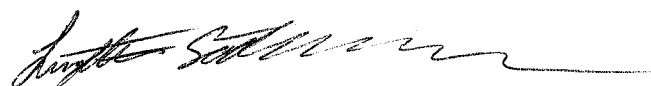

Anna Nilsson

Sueb Khan



Mahmoud Mohammed Serag

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 04 - 05.


Jan-Olof Råman
Av föreningen vald revisor


Lizette Söderdahl
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 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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. 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, 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor 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

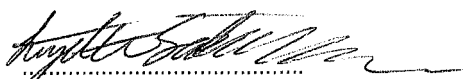
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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.

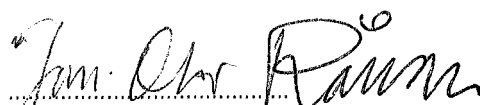
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller 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 den 5/4 2023



Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Jan-Olof Råman
Av föreningen vald revisor