



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

### 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 2013. Föreningens stadgar registrerades 2018-06-29.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

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

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Uppsala. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 928
56	p-platser	0
<b>Totalt 136 objekt</b>		<b>5 928</b>

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 S:4	Samfällighet			Vägar
Uppsala Berthåga GA:31	G:A		44 / 323	Parkyta med tillhörande anordningar, Enligt ritningar aktbilaga 1
Uppsala Berthåga S:3	Samfällighet		1/3	Vägar och diken

#### Totalt 3 objekt



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Anders Nylén	Ordförande
Botan Bakhtiar Hama	Ledamot
Mohammed Kekhwa	Ledamot
Sara Mohammadi	Ledamot
Houssein Alali	HSB-Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anders Nylén, Botan Bakhtiar Hama och Sara Mohammadi.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Nylén, Houssein Alali, Botan Bakhtiar Hama 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, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-01. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 771 967 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 10 206 904 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 8 315 kr.

Upplysning vid förlust: Förlusten beror delvis på höga avskrivningar, omsatta lån till högre ränta samt ökade driftskostnader. Årsavgiften förändrats fr.o.m. 2023-01-01 med +10% samt en höjning med +20% den 2024-01-01. Ytterligare mindre höjning kan behövas vid halvårsskiftet (2024-07-01).

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 positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 9.

## Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 155 857 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 392 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 8 315 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Underhållsfonden är bundet eget kapital i föreningens balansräkning, det är inte likvida medel på ett konto.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-06-26.

Under räkenskapsåret 2023 har föreningen:

- Bytt sand i två av föreningens sandlådor.

## Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2024	Stamspolning
2024	OVK
2024	Reparation av mindre skador på fasaden

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

- HSB Boservice i Uppland AB, Ekonomisk- och Teknisk förvaltning, Ventilationservice.
- Städhuset AB, Lokalvård.
- Upplands Hiss AB, Hisservice
- Vattenfall AB, Elnät och Fjärrvärme.
- Telge Energi AB, Elavtal.
- Tele 2 AB, Tv och Bredband.
- Länsförsäkringar Uppsala, Fastighetsförsäkring.
- Parkia KB, Parkeringsövervakning.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 110 och under året har det tillkommit 8 och avgått 10 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 108.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	280	189	231	224	196
Skuldsättning, kr/kvm	11 185	11 308	11 453	11 662	11 906
Räntekänslighet, %	13	15	16	16	17
Energikostnad, kr/kvm	219	277	244	210	245
Årsavgifter, kr/kvm	850	753	730	724	718
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	93	94	93
Totala intäkter, kr/kvm	895	798	786	767	772
Nettoomsättning, tkr	5 307	4 733	4 659	4 548	4 577
Resultat efter finansiella poster, tkr	-772	-1 448	-1 128	-1 192	-1 385
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.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	129 470 000	0	0	129 470 000
Underhållsfond, kr	964 052	0	191 805	1 155 857
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>130 434 052</b>	<b>0</b>	<b>191 805</b>	<b>130 625 857</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-7 795 090	-1 448 042	-191 805	-9 434 937
Årets resultat, kr	-1 448 042	1 448 042	-771 967	-771 967
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-9 243 132</b>	<b>0</b>	<b>-963 772</b>	<b>-10 206 904</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>121 190 920</b>	<b>0</b>	<b>-771 967</b>	<b>120 418 953</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 334 000 kr samt ianspråktagande skett med 142 195 kr

## RESULTATDISPOSITION

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

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-9 434 937
Årets resultat, kr	-771 967
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-10 206 904</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-392 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 315
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-10 590 589</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	5 307 437	4 732 787
Övriga rörelseintäkter	3	161 873	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 469 310</b>	<b>4 732 787</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-2 891 379	-2 918 820
Periodiskt underhåll	5	-8 315	-142 195
Övriga externa kostnader	6	-15 272	-18 288
Personalkostnader och arvoden	7	-79 345	-72 661
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 423 251	-2 424 306
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 417 562</b>	<b>-5 576 270</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>51 748</b>	<b>-843 483</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 674	491
Räntekostnader och liknande resultatposter		-826 389	-605 050
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-823 715</b>	<b>-604 559</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-771 967</b>	<b>-1 448 042</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-771 967</b>	<b>-1 448 042</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-771 967</b>	<b>-1 448 042</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	185 732 562	188 151 593
Inventarier, verktyg och installationer	11	27 430	42 200
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>185 759 992</b>	<b>188 193 793</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	12	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>185 760 492</b>	<b>188 194 293</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		26 835	12 692
Övriga fordringar	13	1 802 333	777 281
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	216 750	235 004
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 045 918</b>	<b>1 024 977</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 045 918</b>	<b>1 024 977</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>187 806 410</b>	<b>189 219 270</b>



Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		129 470 000	129 470 000
Fond för yttre underhåll		1 155 857	964 052
Summa bundet eget kapital		130 625 857	130 434 052
<b><i>Ansamlad förlust</i></b>			
Balanserat resultat		-9 434 937	-7 795 090
Årets resultat		-771 967	-1 448 042
Summa ansamlad förlust		-10 206 904	-9 243 132
<b>Summa eget kapital</b>		<b>120 418 953</b>	<b>121 190 920</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	21 869 193	43 935 803
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>21 869 193</b>	<b>43 935 803</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	44 437 099	23 099 381
Leverantörsskulder		257 331	226 975
Övriga skulder	16	10 980	7 599
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	812 854	758 592
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>45 518 264</b>	<b>24 092 547</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>187 806 410</b>	<b>189 219 270</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-771 967	-1 448 042
Erhållna bidrag	-141 074	0
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 423 251	2 424 306
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	<b>1 510 210</b>	<b>976 264</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-7 998	-60 669
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	88 000	94 415
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 590 212</b>	<b>1 010 010</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av inventarier	10 550	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>10 550</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-728 892	-857 006
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-728 892</b>	<b>-857 006</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>871 870</b>	<b>153 004</b>
Likvida medel vid årets början	777 279	624 275
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 649 149</b>	<b>777 279</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet 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. (För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. )

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,4
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 stämman.

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 43,7 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/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 0 kronor per lägenhet.

**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.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 2      Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	4 289 436	3 861 378
Hysesintäkter lokaler	1 000	3 500
Hysesintäkter p-platser	236 600	229 250
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	195 840	195 840
Överlåtelseavgift	9 191	15 704
Pantförskrivningsavgift	7 056	7 210
Vattenavgifter	171 313	171 982
Elavgifter	382 920	234 610
Avgift andrahandsuthyrning	10 074	13 312
Övriga intäkter	4 007	1
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 307 437</b>	<b>4 732 787</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag*	141 074	0
Försäkringsersättningar	20 799	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>161 873</b>	<b>0</b>
* Avser elstöd		

**Not 4 Driftskostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	170 162	163 280
Serviceavtal*	288 322	42 231
Entreprenadstäd	55 500	56 813
Besiktningkostnader	32 103	66 128
Snörenhållning	21 045	2 951
Förbrukningsmaterial	799	376
Reparationer	224 467	205 443
Elavgifter	452 308	804 572
Uppvärmning	595 385	557 921
Vatten och avlopp	250 204	279 816
Sophämtning	191 577	173 382
Fastighetsförsäkringar	135 792	106 814
Kabel-TV, bredband m.m	191 095	189 271
Administrativ förvaltning enligt avtal	112 791	113 648
Vicevärdstjänster enl avtal	122 308	113 421
Övriga externa tjänster, drift	14 346	10 458
Studie- och fritidsverksamhet	8 075	7 995
Medlems- och föreningsavgifter	24 300	24 300
Övriga driftskostnader	800	0
	<hr/>	<hr/>
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>2 891 379</b>	<b>2 918 820</b>

\*Nytt serviceavtal gällande ventilation, kostnad 2023 avser även 2022.

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll mark	8 315	0
Planerat underhåll ventilation	0	142 195
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>8 315</b>	<b>142 195</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Kontorsmaterial och liknande	1 356	4 080
Telefon och porto	613	0
Konsultarvoden	1 223	4 178
Revisionsarvode extern revisor	12 500	10 000
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-420	30
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>15 272</b>	<b>18 288</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Arvoden föreningsrevisor	5 250	4 830
Arvode valberedning	2 625	4 830
Övriga arvoden	0	975
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	18 970	13 726
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>79 345</b>	<b>72 661</b>

Föreningen har ingen anställd personal

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	2 419 031	2 419 031
Avskrivning maskiner och inventarier	4 220	5 275
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>2 423 251</b>	<b>2 424 306</b>

**Not 9 Finansiella poster**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 116	489
Ränteintäkter från skattekonto	1 558	2
Räntekostnader	-826 389	-605 050
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-823 715</b>	<b>-604 559</b>



## Upplysningar till balansräkningen

### Not 10 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	173 085 000	173 085 000
Ingående avskrivning på byggnader	-16 933 217	-14 514 186
Årets avskrivningar, byggnader	-2 419 031	-2 419 031
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>153 732 752</b>	<b>156 151 783</b>
Mark	31 999 810	31 999 810
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>185 732 562</b>	<b>188 151 593</b>
Taxeringsvärde byggnad	140 000 000	140 000 000
Taxeringsvärde mark	31 800 000	31 800 000

### Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	52 750	52 750
Momsavdrag	-10 550	0
Ingående avskrivningar på inventarier	-10 550	-5 275
Årets avskrivning på inventarier*	-4 220	-5 275
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 430</b>	<b>42 200</b>

\*Momsavdraget leder till lägre avskrivningsbelopp.

### Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

**Not 13 Övriga fordringar**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 649 149	777 279
Skattekonto	153 184	2
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1 802 333</b>	<b>777 281</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	26 304
Sophämningskostnader	92 625	67 349
Försäkringspremier	46 395	42 988
Bevakningskostnader	0	295
Kabel-TV avgifter m.m.	61 062	46 796
Förvaltningsavtal	0	35 105
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	16 668	16 167
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>216 750</b>	<b>235 004</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	66 306 292	67 035 184
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>66 306 292</b>	<b>67 035 184</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	75 615 000	75 615 000
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>75 615 000</b>	<b>75 615 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-12-31
Swedbank	1,198	2024-03-25	21 629 557
Stadshypotek	0,690	2024-09-30	22 556 894
Swedbank	4,590	2025-09-25	<u>22 119 841</u>
Summa			66 306 292
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-728 892
Avgår lån för omförhandling under nästkommande räkenskapsår			<u>-43 708 207</u>
Totalt			21 869 193

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 62 661 832

**Not 16 Övriga skulder**

	<u>2023-01-01</u>	<u>2022-01-01</u>
	<u>-2023-12-31</u>	<u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	4 204	0
Övriga kortfristiga skulder	6 776	7 599
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>10 980</b>	<b>7 599</b>

**Not 17      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	60 375	59 165
Arbetsgivaravgifter	18 970	20 296
Underhållsutgifter	0	4 625
Arvode revision	12 500	9 500
Elavgifter	59 393	154 477
Uppvärmningskostnader	87 883	84 927
Förutbetalda hyror och avgifter	435 804	421 834
Upplupna räntekostnader	10 621	3 768
Övrigt upplupet och förutbetalt	127 308	0
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>812 854</b>	<b>758 592</b>

Uppsala enligt digital signering

Anders Nylén

Botan Bakhtiar Hama

Sara Mohammadi

Houssein Alali  
HSB-Ledamot

Mohammed Kekhwa

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Leon Nilsson  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 65 Flintstenen i Uppsala för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 Brf 65 Flintstenen i Uppsala för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 65 Flintsteningen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANDERS NYLÉN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-25 kl. 11:12:16



**MOHAMMED KEKHWA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:49:31



**BOTAN BAKHTIAR HAMA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 11:16:55



**HOUSSEIN ALALI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-24 kl. 15:39:00



**SARA MOHAMMADI**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-30 kl. 18:22:44



**LEON NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:47:05



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:33:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 65 Flintsteningen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**LEON NILSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 17:45:23



**CORNELIA GUSTAFSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:34:29



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.