



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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 senast 2018-06-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uppsala Berthåga 61:1	2015-04-15	2016
Uppsala 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. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
80	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 928
50	p-platser med motorvärmarruttag	0
4	p-plats laddplats	0
4	gästparkering	0
1	handikapparkering	0
Totalt 139 objekt		5 928

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

Föreningen äger dessutom

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

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Botan Bakhtiar Hama.

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 (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 8 personer varav 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 652 355 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 12 242 945 kr. Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +20% beroende på att riksbanken höjt styrräntan de senaste åren, så ökar också räntan på våra lån nu när de gradvis ska sättas om. Från 1% till 4,5% (prognos) när de förnyas, vilket innebär att vi måste betala 2 miljoner kr mer i ränta. Fjärrvärmens har höjts med 17%, även andra driftkostnader har ökat. En förändring av årsavgiften med +5% per 2025-01-01 är registrerad.

Avläsning av förbrukat varmvatten och elektricitet är ändrad till månadsavläsning. Debiteras alltså på varje månadsavi i stället - som förr - varje kvartal.

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. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 1 539 542 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 333 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 96 777 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes den 2024-06-11.

Under räkenskapsåret 2024 har föreningen:

- Fyra buskar har planterats i hålet i häcken mellan låghuslängorna. Detta gjordes för att förhindra störande spring denna genväg.
- En fågelskrämma har satts upp på taket till Herrhagsvägen 195.
- En låssmed har riktat upp plåtdörrarna samt rengjort och smörjt låsen till våra förråd då de ibland varit svåra att öppna.
- Activia Alltjänst har genomfört slipning samt inoljning av skärmväggar, soffor och bord i vår utomhusmiljö.
- Activia Alltjänst har tätat så att avrinning från låghusens terrasser fungerar bättre. Endast två utförda. Resterande 5 ska göras 2025.
- Spolsnabben har genomfört spolning av rör både i lägenheterna och i stammar.
- Obligatorisk Ventilations Kontroll (OVK) samt byte av luftfilter i ventilationen utfördes i december.

Under kommande år planeras det för:

Byte av sand i sandlådor, byta batterier i rökluckor, filterbyte i ventilationen.

Total kostnad 91.000 kr

Putsen på våra byggnader lossnar på vissa ställen. Samtal pågår med HSB Produktion om skadorna kan regleras inom den 10-åriga garantin.

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

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 108, antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 106.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	146	280	189	231	224
Skuldsättning, kr/kvm	11 062	11 185	11 308	11 453	11 662
Räntekänslighet, %	11	13	15	16	16
Energikostnad, kr/kvm	256	219	277	244	210
Årsavgifter, kr/kvm	965	850	753	730	724
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	95	94	93	94
Totala intäkter, kr/kvm	1 009	895	798	786	767
Nettoomsättning, tkr	5 983	5 307	4 733	4 659	4 548
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 652	-772	-1 448	-1 128	-1 192
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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökande kostnader för drift och räntor.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om höja årsavgifterna med 5% från den 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	129 470 000	0	0	129 470 000
Underhållsfond, kr	1 155 857	0	383 685	1 539 542
S:a bundet eget kapital, kr	130 625 857	0	383 685	131 009 542
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 434 937	-771 967	-383 685	-10 590 589
Årets resultat, kr	-771 967	771 967	-1 652 355	-1 652 355
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 206 904	0	-2 036 040	-12 242 944
S:a eget kapital, kr	120 418 953	0	-1 652 355	118 766 598

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 392 000 kr samt ianspråktagande skett med 8 315 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	-10 590 589
Årets resultat, kr	-1 652 355
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-12 242 944

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-333 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	96 777
Balanseras i ny räkning, kr	-12 479 167

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 983 476	5 307 437
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	161 873
Summa Rörelseintäkter		5 983 476	5 469 310
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 121 893	-2 852 173
Övriga externa kostnader	Not 5	-121 198	-62 793
Personalkostnader	Not 6	-86 599	-79 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 423 251	-2 423 251
Summa Rörelsekostnader		-5 752 941	-5 417 562
Rörelseresultat		230 535	51 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 360	2 674
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 887 251	-826 389
Summa Finansiella poster		-1 882 891	-823 715
Resultat efter finansiella poster		-1 652 355	-771 967
Resultat före skatt		-1 652 355	-771 967
Årets resultat		-1 652 355	-771 967

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	183 313 531	185 732 562
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	23 210	27 430
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		183 336 741	185 759 992

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

183 337 241 **185 760 492**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		6 294	26 835
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 738 804	1 802 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	173 069	216 750
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 918 166	2 045 918

Summa Omsättningstillgångar

1 918 166 **2 045 918**

Summa Tillgångar

185 255 407 **187 806 410**

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	129 470 000	129 470 000
Fond för yttre underhåll	1 539 542	1 155 857
Summa Bundet eget kapital	131 009 542	130 625 857

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 590 589	-9 434 937
Årets resultat	-1 652 355	-771 967
Summa Ansamlad förlust	-12 242 945	-10 206 904

Summa Eget kapital

118 766 597 **120 418 953**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	43 229 963	21 869 193
Summa Långfristiga skulder		43 229 963	21 869 193

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 347 437	44 437 099
Leverantörsskulder		129 836	257 331
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	12 311	10 980
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	769 263	812 854
Summa Kortfristiga skulder		23 258 847	45 518 264

Summa Skulder

66 488 810 **67 387 457**

Summa Eget kapital och skulder

185 255 407 **187 806 410**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 230 535 51 748

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 423 251 2 423 251

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **2 423 251 2 423 251**

Erhållen ränta 4 360 2 674

Erlagd ränta -1 883 413 -826 389

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**774 734 1 651 284***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 57 401 -7 998

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -173 593 88 000

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **-116 192 80 002****Kassaflöde från den löpande verksamheten****658 541 1 731 286****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 10 550

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **0 10 550****Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -728 892 -728 892

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-728 892 -728 892****Årets kassaflöde****-70 351 1 012 944****Likvida medel vid årets början** **1 649 149 777 279****Likvida medel vid årets slut** **1 578 799 1 649 149**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningen har bytt bokslutsmall vilket innebär att noterna kan skilja sig mot föregående års årsredovisning.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	5 147 652	4 289 436
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	374 621	554 233
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	195 840	195 840
	Årsavgifter lokaler	0	6 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	242 550	238 350
	Övriga primära intäkter	27 363	30 328
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 988 026	5 314 187
	Hyresbortfall	-4 550	-6 750
	<i>Summa</i>	-4 550	-6 750
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 983 476	5 307 437

* I årsavgiften ingår värme

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	20 799
	Övriga sekundära intäkter	0	141 074
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	161 873

Övriga sekundära intäkter 2023 avser elstöd

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-331 185	-546 886
	Snö och halk-bekämpning	-7 500	-21 045
	Reparationer	-213 207	-224 467
	Planerat underhåll	-96 777	-8 315
	El	-480 616	-452 308
	Uppvärmning	-678 282	-595 385
	Vatten	-358 661	-250 204
	Sophämtning	-225 287	-191 577
	Fastighetsförsäkring	-148 699	-135 792
	Kabel-TV och bredband	-336 618	-191 095
	Förvaltningsavtalskostnader	-245 062	-235 099
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 121 893	-2 852 173

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-19 585	-1 969
	Extern revision	-14 000	-12 500
	Medlemsavgifter	-24 300	-24 300
	Föreningsverksamhet	-9 772	-8 075
	Övriga förvaltningskostnader	-53 541	-15 949
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-121 198	-62 793
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-52 500
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-2 865	-2 625
	Sociala avgifter	-20 704	-18 970
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-86 599	-79 345
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 419 031	-2 419 031
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 220	-4 220
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 423 251	-2 423 251
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 275	1 116
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 085	1 558
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	4 360	2 674

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	173 085 000	173 085 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	31 999 810	31 999 810
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	205 084 810	205 084 810
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-19 352 248	-16 933 217
	Årets avskrivningar	-2 419 031	-2 419 031
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-21 771 279	-19 352 248
	<i>Utgående redovisat värde</i>	183 313 531	185 732 562
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	140 000 000	140 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	31 800 000	31 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	171 800 000	171 800 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	75 615 000	75 615 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	75 615 000	75 615 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	42 200	42 200
	Momsavdrag	0	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	42 200	42 200
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-14 770	-10 550
	Årets avskrivningar	-4 220	-4 220
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-18 990	-14 770
	<i>Utgående redovisat värde</i>	23 210	27 430
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 578 799	1 649 149
	Övriga fordringar	160 005	153 184
	Summa Övriga fordringar	1 738 804	1 802 333

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	51 152	46 395
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	121 917	170 355
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	173 069	216 750

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv. datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,42%	2027-03-25	21 384 461	245 096
Swedbank	4,59%	2025-09-25	21 869 193	250 648
Stadshypotek	2,44%	2026-09-30	22 323 746	233 148
			65 577 400	728 892

Långfristig del	43 229 963
Nästa års amortering av långfristig skuld	478 244
Lån som ska konverteras inom ett år	21 869 193
Kortfristig del	22 347 437
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	728 892
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 915 568
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,48%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	4 200	4 204
Övriga kortfristiga skulder	8 111	6 776
Summa Övriga skulder	12 311	10 980

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	503 971	435 804
Upplupna räntekostnader	14 459	10 621
Övriga upplupna kostnader	250 833	366 429
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	769 263	812 854

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Anders Nylén
Botan Bakhtiar Hama
Mohammed Kekhwa
Sara Mohammadi
Houssein Alali

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Leon Nilsson
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB 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 2024.

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 2024 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 65 Flintstenen i Uppsala för räkenskapsåret 2024 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 65 Flintstenen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDERS NYLÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 18:36:26



MOHAMMED KEKHWA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-11 kl. 14:35:03



BOTAN BAKHTIAR HAMA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 08:13:48



HOUSSEIN ALALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 20:50:09



SARA MOHAMMADI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 22:06:57



LEON NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:48:06



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 19:36:22



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 65 Flintstenen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LEON NILSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 15:45:32



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 19:37:05



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDEANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.