

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf 65 Flintstenen



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

HSB Brf 65 Flintstenen i Uppsala
Org nr 769627-3478

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 Bostadsrättsförening 65 Flintstenen i Uppsala (769627-3478) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2013. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Uppsala Berthåga 61:1 och 63:3 som byggdes år 2015-2016, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehåses med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 29 juni 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2022. Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden varav ett konstituerande möte.

Styrelsens sammansättning:

Anders Nylén	Ordförande	
Malin Wickholm	Vice ordförande	
Botan Bakhtiar Hama	Sekreterare	i tur att avgå
Mahmoud Serag Mohammed	Ledamot	i tur att avgå
Houssin Alali	Ledamot, utsedd av HSB Uppsala	

Firmatecknare är Botan Bakhtiar Hama, Anders Nylén, Malin Wickholm och Anders Severin, två i förening. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit, Leon Nilsson vald av föreningen och Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. I valberedningen ingår Malin Wickholm. Förvaltare har varit Anders Severin.

Studie- och fritidsledare har varit Mahmoud Serag, ingen fritidsverksamhet har förekommit. Ledamöter i styrelsen har deltagit i två webinarier: "Bostadsrättsföreningars utmaningar i en föränderlig omvärld" och "Bostadsrättsföreningens utmaningar i en föränderlig omvärld". om elbilsaddning. Två informationsblad har delats ut, i juni och december.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB	Teknisk förvaltare
Städhuset AB	Lokalvård
HSB Boservice i Uppland AB	Ventilation
Upplands Hiss AB	Hisservice
Vattenfall AB, Telge Energi	Elavtal, el och nät
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Tele2 AB	Triple play
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar
Parkia KB	Parkeringsövervakning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 448 042 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 9 243 132 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 142 195 kr. Det negativa resultatet beror främst på föreningens avskrivningar men även kostnadsökningar.

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.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 964 052 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 334 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 142 195 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Under året har följande underhåll/åtgärder utförts:

- Fyra parkeringsplatser har kompletterats för laddning av elbil.
- Två av förråden vid låghusen har anpassats för uthyrning till medlemmar som behöver extra utrymme.
- Låsen på några av barnvagnsrummen har bytts ut så att dörrarna alltid låses när de är stängda.
- Uppsala Returcyklar AB har tagit hand om övergivna cyklar (totalt 21 st).

Planerat underhåll och reparationer under 2023:

- Åtgärda ett tiotal skador på husens fasader.
- Inoljning av träplank.
- Byte av sand i sandlådorna.
- "Imma-problematiken" ska åtgärdas (garantiärende).

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 23 augusti 2022. Vid besiktning framkom inga väsentliga brister.

Föreningen har en 20-årig underhållsplan.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % från den 1 januari 2022 samt med ytterligare 2 % den 1 juli 2022.

Inför 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 10 %. Avgiftsförändringen kommer att äga rum den 1 januari 2023. I samband därmed höjs även priset för el till 2,50 kr/kWh.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 651 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 110 (108).

Under året har 12 (7) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Uppsala Berthåga 61:1 och 63:3 har ett totalt taxeringsvärde uppgående till 171 800 000 kr, varav byggnadsvärdet är 140 000 000 kr. Fastigheterna är inte samtaxerade. Fastigheternas värdeår är 2016.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt

med sammanlagd yta av 5935 kvm

2 rok 18 st

3 rok 40 st

4 rok 22 st

Summa bostadslägenheter

80 st

P-platser

56 st

Föreningens fastigheter är försäkrade i Länsförsäkringar. Bostadsrättstillägg ingår i föreningens försäkring.

Föreningen ingår i samfälligheten Uppsala Berthåga GA:31 tillsammans med HSB Brf 49 Stenyxan och Uppsalahem. Samfälligheten omfattar drift samt skötsel av parken.

Fördelning samfällighet Uppsala Berthåga GA:31:

HSB Brf 65 Flintstenen 29%

HSB Brf 49 Stenyxan 21%

Uppsalahem 50%

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.

	2022	2021	2020	2019
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	651	632	622	614
Låneskuld kr/kvm	11 295	11 439	11 648	11 892
Likvida medel	777	624	457	782
Kassalikviditet i %	4,3	37,9	33,1	3,6
Soliditet i %	64,0	64,1	63,9	63,6
Överskott för underhåll kr/kvm	188	231	223	196
Nettoomsättning	4 733	4 659	4 548	4 600
Resultat efter finansiella poster	-1 448	-1 128	-1 192	-1 385
Årets resultat	-1 448	-1 128	-1 192	-1 385
Eget kapital	121 191	122 638	123 767	124 959
varav underhållsfond	964	868	713	602
Utfört underhåll	142	73	99	128

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.

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- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	120 481 000	8 989 000	867 647	-6 570 892	-1 127 793	122 638 962
Avsättning till fond för yttre underhåll			169 000			
Årets uttag från fond för yttre underhåll			-72 595			
Balanseras i ny räkning				-1 224 198	1 127 793	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-1 448 042	-1 448 042
Belopp vid årets utgång	120 481 000	8 989 000	964 052	-7 795 090	-1 448 042	121 190 920

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-7 795 090
Årets resultat	-1 448 042
Att disponera	-9 243 132
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	334 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-142 195
Balanserat resultat	-9 434 937
Summa	-9 243 132

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	4 732 787	4 658 670
Summa rörelseintäkter		4 732 787	4 658 670
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-2 918 820	-2 614 189
Periodiskt underhåll	4	-142 195	-72 595
Övriga externa kostnader	5	-18 288	-15 464
Personalkostnader och arvoden	6	-72 661	-75 067
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 424 306	-2 424 306
Summa rörelsekostnader		-5 576 270	-5 201 621
Rörelseresultat		-843 483	-542 951
Finansiella poster	8		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		490	547
Räntekostnader och liknande resultatposter		-605 049	-585 389
Summa finansiella poster		-604 559	-584 842
Resultat efter finansiella poster		-1 448 042	-1 127 793
Resultat före skatt		-1 448 042	-1 127 793
Årets resultat		-1 448 042	-1 127 793

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	188 151 593	190 570 624
Inventarier, verktyg och installationer	10	42 200	47 475
Summa materiella anläggningstillgångar		188 193 793	190 618 099
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		188 194 293	190 618 599
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		12 692	5 657
Övriga fordringar	12	777 281	624 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	235 004	181 372
Summa kortfristiga fordringar		1 024 977	811 304
Summa omsättningstillgångar		1 024 977	811 304
SUMMA TILLGÅNGAR		189 219 270	191 429 903

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 470 000	129 470 000
Fond för yttre underhåll		964 052	867 647
Summa bundet eget kapital		130 434 052	130 337 647
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 795 090	-6 570 892
Årets resultat		-1 448 042	-1 127 793
Summa ansamlad förlust		-9 243 132	-7 698 685
Summa eget kapital		121 190 920	122 638 962
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	43 935 803	44 466 342
Summa långfristiga skulder		43 935 803	44 466 342
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	23 099 381	23 425 848
Leverantörsskulder		226 975	239 233
Skatteskulder		-10 550	0
Övriga skulder	15	18 149	4 915
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	758 592	654 603
Summa kortfristiga skulder		24 092 547	24 324 599
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 189 219 270	 191 429 903

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 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 22 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/Fastighetskatt

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**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 861 378	3 748 056
Hysesintäkter lokaler	3 500	0
Hysesintäkter p-platser	229 250	218 400
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	195 840	195 840
Överlåtelseavgift	15 704	8 330
Pantförskrivningsavgift	7 210	9 020
IMD vatten	171 982	170 960
IMD el	234 610	213 298
Övriga intäkter	13 313	94 766
Summa nettoomsättning	4 732 787	4 658 670

Not 3 Driftskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	163 280	162 496
Serviceavtal	42 231	39 725
Entreprenadstäd	56 813	55 500
Besiktningkostnader	66 128	14 591
Snörenhållning	2 951	3 396
Förbrukningsmaterial	376	0
Reparationer	205 443	170 256
Elavgifter	804 572	587 166
Uppvärmning	557 921	604 102
Vatten och avlopp	279 816	256 660
Sophämtning	173 382	151 705
Fastighetsförsäkringar	106 814	121 405
Kabel-TV, bredband m.m	189 271	189 103
Administrativ förvaltning enligt avtal	113 648	111 142
Vicevärdstjänster enl avtal	113 421	110 648
Övriga externa tjänster, drift	10 459	4 419
Studie- och fritidsverksamhet	7 994	6 875
Medlems- och föreningsavgifter	24 300	24 300
Övriga driftskostnader	0	700
Summa driftkostnader	2 918 820	2 614 189

Not 4 Periodiskt underhåll

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll ventilation	142 195	62 062
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	10 533
Summa underhållskostnader	142 195	72 595

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Kontorsmaterial och liknande	4 080	1 324
Konsultarvoden	4 178	3 986
Revisionsarvode extern revisor	10 000	10 150
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	30	4
Summa övriga externa kostnader	18 288	15 464

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Styrelsearvoden	48 300	47 600
Arvoden föreningsrevisor	4 830	4 760
Arvode valberedning	4 830	4 760
Övriga arvoden	975	0
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	13 726	17 947
Summa personalkostnader och arvoden	72 661	75 067

Föreningen har ingen anställd personal

Not 7 Av- och nedskrivningar

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Avskrivning byggnader	2 419 031	2 419 031
Avskrivning maskiner och inventarier	5 275	5 275
Summa av- och nedskrivningar	2 424 306	2 424 306

Not 8 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	488	547
Ränteintäkter från skattekonto	2	0
Räntekostnader	-605 049	-585 389
Summa finansiella poster	-604 559	-584 842

Upplysningar till balansräkningen**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	173 085 000	173 085 000
Ingående avskrivning på byggnader	-14 514 186	-12 095 155
Årets avskrivningar, byggnader	-2 419 031	-2 419 031
Bokförda värden byggnader	156 151 783	158 570 814
Mark	31 999 810	31 999 810
Utgående redovisat värde byggnader och mark	188 151 593	190 570 624
Taxeringsvärde byggnad	140 000 000	94 200 000
Taxeringsvärde mark	31 800 000	20 076 000

Not 10 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde*	52 750	0
Årets anskaffning*	0	52 750
Ingående avskrivningar på inventarier	-5 275	0
Årets avskrivning på inventarier	-5 275	-5 275
Utgående redovisat värde	42 200	47 475

* Fg års och årets anskaffningsvärde korrigerat efter momsavdrag och bidrag

Not 11 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 12 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	777 279	624 275
Skattekonto	2	0
Summa övriga fordringar	777 281	624 275

Not 13 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	26 304	27 842
Sophämningskostnader	67 349	51 093
Försäkringspremier	42 988	40 438
Bevakningskostnader	295	0
Kabel-TV avgifter m.m.	46 796	46 366
Förvaltningsavtal	35 105	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	16 167	15 633
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	235 004	181 372

Not 14 Skulder till kreditinstitut



	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>	
Övriga skulder till kreditinstitut	67 035 184	67 892 190	
Summa långfristiga skulder	67 035 184	67 892 190	
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut			
Fastighetsinteckningar			
Uttagna pantbrev i fastighet	75 615 000	75 615 000	
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	75 615 000	75 615 000	
Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:			
<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u>	<u>Lånebelopp</u>
		<u>bunden tom</u>	<u>2022-12-31</u>
Stadshypotek	0,690	2024-09-30	22 790 042
Swedbank	1,198	2024-03-25	21 874 653
Swedbank	0,850	2023-09-25	22 370 489
Summa			67 035 184
Avgår lån för omförhandling 2023			- 22 370 489
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			- 728 892
Totalt			43 935 803
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			63 390 724 kr

Not 15 Övriga skulder

	<u>2022-01-01</u>	<u>2021-01-01</u>
	<u>-2022-12-31</u>	<u>-2021-12-31</u>
Övriga kortfristiga skulder	7 599	4 915
Summa övriga skulder	7 599	4 915

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	59 165	56 750
Arbetsgivaravgifter	20 296	20 873
Underhållsutgifter	4 625	0
Arvode revision	9 500	10 000
Elavgifter	154 477	110 887
Uppvärmningskostnader	84 927	85 701
Förutbetalda hyror och avgifter	421 834	366 899
Upplupna räntekostnader	3 768	3 493
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	758 592	654 603

Uppsala 2023 -05-08
Anders Nylén
Malin Wickholm
Botan Bakhtiar Hama
Mahmoud Serag
Houssein AlaliVår revisionsberättelse har lämnats 2023- 05 - 15.
Leon Nilsson
Av föreningen vald revisor
Lizette Söderdahl
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 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 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. Revisoremas 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 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 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 trygghetssätt.

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 2023-05-15



Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leon Nilsson
Av föreningen vald revisor

