



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716422-2064 får härmed 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 1987. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-07.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

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

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 54 st 2 rok, 32 st 3 rok, 34 st 4 rok, 22 st 5 rok, 4 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	T.o.m.
Roland Fredriksson	Ordförande	
Karl-Gunnar Örenius	Ledamot	
Anders Larnemark	Ledamot	
Shapon Islam	Ledamot	
Sueb Khan	Ledamot	
Anna Nilsson	Ledamot	
Emma Lantz	Ledamot	
Benjamin Källmark	Ledamot	
Mahmoud Mohammed Serag	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	2024-12-12
Kevin Mavane	Suppleant	
Ronnie Ådahl	Suppleant	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Roland Fredriksson, Sueb Khan och Anna Nilsson samt suppleanterna Kevin Mavane och Ronnie Ådahl.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karl-Gunnar Örenius, Anders Larnemark, Roland Fredriksson och Anna Nilsson.

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

Valberedning har varit: Mikael Carlsson (sammankallande) och Thapon Islam.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-23. På stämman deltog 22 röstberättigade medlemmar.
En extra föreningsstämma med anledning av nya stadgar hölls 2024-05-14. På stämman deltog 10 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 286 001 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 25 978 873 kr.

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 kassaflödesanalysen.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2024-04-01 med 10%.

Föreningen har avtal med nedanstående leverantörer:

- HSB Uppsala - Ekonomisk förvaltning
- HSB Boservice i Uppland AB - Fastighetsskötsel
- HSB Boservice i Uppland AB - Ventilationsservice
- RenJämt i Uppland AB - Städning av trapphus och kvartersgårdar
- Kone AB - Service och reparationer av hissarna
- Certego - Nyckeladministration

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 7 603 280 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 521 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 355 326 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-05-10.

Under år 2024 har följande underhåll/åtgärder slutförts:

- Rengöring av utsidan på balkonger.
- Del av staket mot Stenhagsvägen renoverat.
- En tvättstuga, Stenhagsvägen 83 B, renoverad inkl. byte av alla maskiner.

Planerat underhåll under år 2025:

- Beräknat byte av belysningsinstallationer i trapphus och exteriört på garage m.fl. till en kostnad av ca 1,8 miljoner kronor.
- Utbyte av maskinutrustningarna i de övriga tvättstugorna beräknas fullföljas under året till en kostnad av ca 800 000 kr.
- Utbyte av befintliga bokningssystem till ett nytt för både tvättstugor och föreningslokaler kostnad ca 125 000 kr.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 197.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 195.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	221	275	271	293	328
Skuldsättning, kr/kvm	4 173	4 343	4 525	4 752	4 992
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 434	4 614	4 808	5 050	5 304
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	249	209	218	205	158
Årsavgifter, kr/kvm	856	791	773	773	773
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	95	94	95
Totala intäkter, kr/kvm	867	812	770	771	770
Nettoomsättning, tkr	12 110	11 154	10 923	10 938	10 921
Resultat efter finansiella poster, tkr	286	1 327	1 394	1 527	1 772
Soliditet, %	40	39	38	36	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning:** bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- **Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- **Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- **Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	9 143 010	0	0	9 143 010
Underhållsfond, kr	7 056 280	0	547 000	7 603 280
S:a bundet eget kapital, kr	16 199 290	0	547 000	16 746 290
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	23 912 437	1 327 435	-547 000	24 692 872
Årets resultat, kr	1 327 435	-1 327 435	286 001	286 001
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	25 239 872	0	-260 999	24 978 873
S:a eget kapital, kr	41 439 162	0	286 001	41 725 163

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 690 000 kr samt ianspråktagande skett med 143 000 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	24 692 872
Årets resultat, kr	286 001
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 978 873

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-521 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	355 326
Balanseras i ny räkning, kr	24 813 199

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	12 109 649	11 153 658
Övriga rörelseintäkter	Not 3	191 187	364 413
Summa Rörelseintäkter		12 300 836	11 518 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 837 680	-6 447 621
Övriga externa kostnader	Not 5	-252 362	-151 794
Personalkostnader	Not 6	-228 333	-218 630
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 495 204	-2 425 271
Summa Rörelsekostnader		-10 813 579	-9 243 316
Rörelseresultat		1 487 256	2 274 755
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	221 719	106 308
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 422 975	-1 053 627
Summa Finansiella poster		-1 201 255	-947 319
Resultat efter finansiella poster		286 001	1 327 436
Resultat före skatt		286 001	1 327 436
Årets resultat		286 001	1 327 436

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	92 491 700	92 969 096
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	173 690	199 373
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	1 791 938
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		92 665 390	94 960 407
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		92 665 890	94 960 907

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		19 707	5 006
Aktuell skattefordran		0	16 967
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	4 030 640	3 526 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	376 788	326 846
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 427 136	3 875 391
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	6 116 661	6 466 661
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		6 116 661	6 466 661
Summa Omsättningstillgångar		10 543 797	10 342 052
Summa Tillgångar		103 209 687	105 302 959

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	9 143 010	9 143 010
Fond för yttre underhåll	7 603 280	7 056 280
Summa Bundet eget kapital	16 746 290	16 199 290

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	24 692 872	23 912 437
Årets resultat	286 001	1 327 435
Summa Fritt eget kapital	24 978 873	25 239 873

Summa Eget kapital**41 725 163****41 439 163**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 712 349	15 742 074
Summa Långfristiga skulder		18 712 349	15 742 074

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		40 512 461	45 888 821
Leverantörsskulder		608 800	628 225
Skatteskulder		47 474	44 675
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	135 675	101 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	1 467 764	1 458 632
Summa Kortfristiga skulder		42 772 174	48 121 723

Summa Skulder**61 484 523****63 863 797****Summa Eget kapital och skulder****103 209 687****105 302 959**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 487 256	2 274 755
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 495 204	2 425 271
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 495 204	2 425 271
Erhållen ränta	179 211	38 520
Erlagd ränta	-1 503 792	-876 258
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	2 657 880	3 862 287
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	428 611	-421 994
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	107 629	59 842
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	536 240	-362 152
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 194 120	3 500 136
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-200 187	-1 233 928
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-200 187	-1 233 928
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-2 406 085	-2 584 364
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 406 085	-2 584 364
Årets kassaflöde	587 848	-318 156
Likvida medel vid årets början	9 522 635	9 840 792
Likvida medel vid årets slut	10 110 483	9 522 635



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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	34 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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 andelstalsfördelad	11 436 084	10 560 612
	Hyror bostäder	147 811	147 230
	Hyror lokaler	27 300	18 600
	Hyror garage och parkeringsplatser	510 470	382 220
	Övriga primära intäkter	44 825	65 046
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 166 490	11 173 708
	Hyresbortfall	-56 841	-20 050
	<i>Summa</i>	-56 841	-20 050
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 109 649	11 153 658

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel-TV.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	103 407	0
	Övriga intäkter*	87 780	364 413
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	191 187	364 413

*2023: Elstöd. 2024: Korr uppbokade arvoden 2023 (bokföringsteknisk omföring, ej likvida medel).

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-1 509 436	-1 398 731
	Snö och halk-bekämpning	-18 750	-12 500
	Reparationer	-995 289	-684 047
	Planerat underhåll	-355 326	-143 000
	El	-540 956	-667 584
	Uppvärmning	-1 976 856	-1 557 861
	Vatten	-1 012 514	-738 317
	Sophämtning	-467 264	-357 351
	Fastighetsförsäkring	-219 557	-197 993
	Kabel-TV och bredband	-74 323	-73 723
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-448 860	-443 612
	Förvaltningsavtalskostnader	-218 548	-172 901
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 837 680	-6 447 621

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-26 043	-25 786
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-46 928	-5 394
	Administrationskostnader	-17 380	-9 114
	Extern revision	-19 000	-16 800
	Konsultkostnader	-2 475	-1 856
	Medlemsavgifter	-44 100	-44 100
	Föreningsverksamhet	-29 258	-17 522
	Övriga förvaltningskostnader	-67 179	-31 222
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-252 362	-151 794

Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-86 200	-87 700
	Revisionsarvode	-8 000	-7 400
	Övriga arvoden	-88 000	-71 260
	Sociala avgifter	-46 133	-52 270
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-228 333	-218 630

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

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	-2 469 521	-2 399 588
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-25 683	-25 683
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 495 204	-2 425 271

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	1 972	0
	Ränteintäkter HSB bunden placering	214 332	15 377
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	5 415	90 931
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	221 719	106 308

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 422 310	-1 053 627
	Övriga räntekostnader	-665	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 422 975	-1 053 627
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	125 554 983	124 472 000
	Ingående anskaffningsvärde mark	6 666 000	6 666 000
	Årets investeringar	1 992 125	1 082 983
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	134 213 108	132 220 983
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-39 251 887	-36 852 299
	Årets avskrivningar	-2 469 521	-2 399 588
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-41 721 408	-39 251 887
	<i>Utgående redovisat värde</i>	92 491 700	92 969 096
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	141 080 000	141 950 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 369 000	1 369 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	73 502 000	71 356 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 698 000	1 698 000
	<i>Summa</i>	217 649 000	216 373 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	112 469 000	112 469 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	112 469 000	112 469 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	256 820	105 875
	Årets investeringar	0	150 945
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	256 820	256 820
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-57 447	-31 764
	Årets avskrivningar	-25 683	-25 683
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-83 130	-57 447
	<i>Utgående redovisat värde</i>	173 690	199 373

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 993 822

3 055 974

Övriga fordringar

36 818

470 598

Summa Övriga fordringar

4 030 640

3 526 572

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

227 064

219 557

Upplupna ränteutgifter

125 927

83 419

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

23 797

23 870

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

376 788

326 846

Not 15	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

6 116 661

6 466 661

Summa Övriga kortfristiga placeringar

6 116 661

6 466 661

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,45%	2025-03-03	9 477 068	861 452
Stadshypotek	3,9%	2025-02-04	9 088 276	1 009 796
Stadshypotek	3,9%	2025-01-02	6 205 043	713 116
Stadshypotek	1,0%	2025-10-30	15 742 074	0
Stadshypotek	2,9%	2026-12-30	18 712 349	0
			59 224 810	2 584 364

Långfristig del

18 712 349

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

40 512 461

Kortfristig del

40 512 461

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

2 584 364

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

10 337 456

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,74%

Finns swap-avtal

Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Källskatt	74 841	30 238
	Inre fond	40 195	40 195
	Övriga kortfristiga skulder	20 639	30 936
	Summa Övriga skulder	135 675	101 370

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	958 625	879 802
	Upplupna räntekostnader	151 931	232 748
	Övriga upplupna kostnader	357 208	346 082
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 467 764	1 458 632

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

Uppsala, datum enligt digital signering

Roland Fredriksson
Karl-Gunnar Örenius
Anders Larnemark
Shapon Islam
Sueb Khan
Anna Nilsson
Emma Lantz
Benjamin Källmark

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Jan-Olof Råman
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala, org.nr. 716422-2064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 80 Stenhällen 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jan-Olof Råman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ROLAND FREDRIKSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 15:46:47



KARL-GUNNAR ÖRENIUS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 13:39:48



BENJAMIN KÄLLMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 17:55:55



ANNA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 11:00:38



ANDERS LARNEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:27:22



SHAPON ISLAM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-20 kl. 16:25:12



SARWAR HUSSEIN SUEB

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 10:36:39



EMMA LANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-24 kl. 14:33:37



JAN-OLOF RÅMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:42:06



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 17:16:31



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf 80 Stenhällen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JAN-OLOF RÅMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 14:45:38



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 17:17:17



HSB – där möjligheterna bor