



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717300-0816 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1964. Föreningens stadgar registrerades den 2018-10-25.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gottsunda 38:10	1976-01-01	1976
Gottsunda 38:11	1976-01-01	1976
Gottsunda 38:12	1976-01-01	1976
Gottsunda 38:2	1976-01-01	1976 och 2007
Gottsunda 38:3	1976-01-01	1976
Gottsunda 38:4	1976-01-01	1976
Gottsunda 38:5	1976-01-01	1976
Gottsunda 38:6	1976-01-01	1976
Gottsunda 38:7	1976-01-01	1976
Gottsunda 38:8	1976-01-01	1976
Gottsunda 38:9	1976-01-01	1976

Totalt 11 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos TryggHansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
223	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15932
1	lokaler (hyresrätt)	0
118	garageplatser	0
118	p-platser	0
Totalt 460 objekt		15932

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 106 st 2 rok, 75 st 3 rok, 29 st 4 rok.

Lokal och garage har sammataget en yta på 1 674 kvm.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Carola Wallin	Ordförande	2022-04-19
Vanik Beigi Massihi	Ledamot	2021-06-30
Younis Tofik Arif Barzangi	Ledamot	2022-04-19
Peter Piechowski	HSB-ledamot	2019-02-26
Rekar Ali	Ledamot	2022-04-19
Sana Tirgani	Ledamot	2022-04-19
Martin Allawi	Ledamot	2023-04-03
Johann Foxell	Suppleant	2023-04-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Carola Wallin, Yonis Tofik, Rekar Ali och Sana Tirgani samt suppleant Johann Foxell.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas av styrelsen, i förening av Carola Wallin och Martin Allawi.

Revisorer har varit Lennart Hedvåg med Anders Falk som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Frida Lindqvist (sammanställande), Eefke Smit och Niklas Montell, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2023-02-16.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes den 2022-10-01 med 3%.

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.

Föreningen har avtal med bl a följande företag:

Städning: Ren Jämt t.o.m. 2023-09-29
Fastighetsskötsel: Sweax t.o.m. 2023-08-31
Ekonomisk förvaltning: HSB Boservice i Uppland AB
Hissar: KONE
Bergvärme: Lafor
Lås/nyckelservice: Certego
Tvättstugor: Upplands Tvätt- och Kylservice
Garageportar: Motum Port
EI: Vattenfall
Gästparkering: Parkia

Under 2022-2023 har följande åtgärder hanterats och följande beslut tagits:

- Nya aktörer för städning (Sinnesfrid), fastighetsskötsel (HSB Boservice i Uppland AB) och fastighetsförvaltning (HSB Uppsala).
- Bastun på Valthornsvägen 54 är renoverad
- 3 tvättmaskiner är utbytta
- Radonmätning delvis utförd
- Vattenskador är åtgärdade på Valthornsvägen 4, 14 och 48
- Ny flaggstång med lucka och lås är monterad
- Ny trapphusarmatur och ledbelysning i höghusen
- Målning av insynsskydd under sommaren
- Bjerking har utfört efterbesiktning av lägenheterna i låghusen efter sprängningarna för Nya Gottsunda skolan
- Traktorn och en del verktyg har sålts
- Fallskydd har installerats på låghusens fasader
- Nödtelefonerna i hissarna på Valthornsvägen 18, 20 och 22 har uppdaterats från analog linje till GSM 4G. Uppdateras i de två andra höghusen vart eftersom de analoga linjerna upphör eller det blir fel på dem.

Därutöver har föreningen lämnat yttrande avseende detaljplan Östra Gottsund PBN 2020-002655 efter samrådet som hölls i Gottsunda centrum 2022-08-28

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2005	Nya entrédörrar.
2010	Byte av fönster och balkongdörrar i låghusen. Tilläggsisolering och byte av panel på låghusen.
2011	Byte av fönster och balkongdörrar i höghusen. Tilläggsisolering och puts på fasaden av höghusen Bergvärmeinstallation. Nybyggnad av bergvärmecentral
2012	Nya tak på samtliga hus.
2013/2014	Radonmätning.
2016/2017	Lekplatsrenovering samt renovering av invändiga utrymmen expedition, väntrum, personalrum och bastu.
2018	Uppgradering av bergvärmesystem med nya pumpar.
2019	Renovering av markbrunnar och spolning. Utbyggnad av frånluftsåtervinning i tre fläktrum i höghusen.
2020	Trapphusmålning i låg- och höghus. Pergola har uppförts på gården. Målning och köksrenovering i samlingslokalen (Orangeriet). Nytt lås- och bokningssystem för tvättstugor, gym etc. Ny utrustning i gym/motionsrummet. Stamspolning, sker vart 5:e år
2021	Nytt fläktsystem i höghusens trapphus.

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

- yttre panel på låghusen och förbättrade/nya stuprör/rännor
- nyckelsystem
- laddstationer för elbilar

Årtal	Ändamål
2024-2026	Laddstationer, efterfrågan kommer att öka successivt. Nuvarande nyckelsystemet bör bytas.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 17 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 276 och under året har det tillkommit 26 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 281.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	200	270	269	264	211
Skuldsättning, kr/kvm	4 155	4 285	4 359	4 437	4 981
Årsavgifter, kr/kvm	737	712	712	708	698
Nettoomsättning, tkr	12 692	12 187	12 180	12 134	12 010
Resultat efter finansiella poster, tkr	958	2 781	-127	1 702	684
Soliditet, %	6	5	2	2	0

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

Sparande: 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 underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

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

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	528 600	0	0	528 600
Underhållsfond, kr	3 386 054	1 844 823	0	5 230 877
S:a bundet eget kapital, kr	3 914 654	1 844 823	0	5 759 477
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-2 519 228	935 851	0	-1 583 377
Årets resultat, kr	2 780 674	0	0	958 367
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	261 446	935 851	0	-625 010
S:a eget kapital, kr	4 176 100	2 780 674	0	5 134 467

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 937 000 kr samt ianspråktagande skett med 92 177 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	-1 583 377
Årets resultat, kr	958 367
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-625 010

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 185 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	699 535
Balanseras i ny räkning, kr	-1 110 475

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

Resultaträkning	Not	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 771 990	12 186 943
Summa rörelseintäkter		12 771 990	12 186 943
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-7 935 727	-6 484 234
Övriga externa kostnader	4	-73 428	-100 099
Personalkostnader och arvoden	5	-183 303	-228 486
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 924 310	-1 924 310
Summa rörelsekostnader		-10 116 768	-8 737 129
Rörelseresultat		2 655 222	3 449 814
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		39 909	7 283
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 736 764	-676 423
Summa finansiella poster		-1 696 855	-669 140
Resultat efter finansiella poster		958 367	2 780 674
Resultat före skatt		958 367	2 780 674
Årets resultat		958 367	2 780 674

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	69 881 514	71 798 158
Inventarier, verktyg och installationer	9	2 320	9 986
Summa materiella anläggningstillgångar		69 883 834	71 808 144
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		69 884 334	71 808 644
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		27 210	38 603
Övriga fordringar	11	9 580 690	8 950 297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	359 784	413 600
Summa kortfristiga fordringar		9 967 684	9 402 500
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	402 227	402 600
Summa kassa och bank		402 227	402 600
Summa omsättningstillgångar		10 369 911	9 805 100
SUMMA TILLGÅNGAR		80 254 245	81 613 744

Balansräkning	Not	2023-08-31	2022-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		528 600	528 600
Fond för yttre underhåll		5 230 877	3 386 054
Summa bundet eget kapital		5 759 477	3 914 654
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 583 377	-2 519 228
Årets resultat		958 367	2 780 674
Fritt eget kapital		-625 010	261 446
Summa eget kapital		5 134 467	4 176 100
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		17 461 932	17 967 747
Summa långfristiga skulder		17 461 932	17 967 747
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	55 690 234	57 938 853
Leverantörsskulder		30 492	57 469
Skatteskulder		0	5 748
Övriga skulder	15	103 000	100 576
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 834 120	1 367 251
Summa kortfristiga skulder		57 657 846	59 469 897
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		80 254 245	81 613 744

Kassaflödesanalys	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	958 367	2 780 674
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 924 310	1 924 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	<u>2 882 677</u>	<u>4 704 984</u>
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	64 688	-19 226
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	<u>421 447</u>	<u>-417 157</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 368 812	4 268 601
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	<u>-2 754 434</u>	<u>-1 317 839</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 754 434	-1 317 839
Årets kassaflöde	614 378	2 950 762
Likvida medel vid årets början	<u>9 336 781</u>	<u>6 386 018</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>9 951 159</u>	<u>9 336 780</u>

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd, BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag.

Redovisnings- och värderingsprinciper

Forordningar är upptagna till belopp varmed de beräknas inflyta. Tillgångar är värderade till anskaffningsvärdet, med avdrag för planenliga avskrivningar.

Fastigheter

Avskrivning av byggnader sker enligt en 35-50-årig linjär avskrivningsplan. Inventarier skrivs av linjärt med 10% per år.

Inkomstskatt

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 %.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 54 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-09-01 -2023-08-31	2021-09-01 -2022-08-31
Årsavgifter bostäder	11 738 713	11 424 432
Hysesintäkter lokaler	181 690	178 792
Hysesintäkter garage	349 800	367 300
Hysesintäkter p-platser	149 710	128 150
Hysesintäkter gemensamhetslokal	35 100	15 200
Överlåtelseavgift	23 004	32 382
Pantförskrivningsavgift	11 445	11 494
Hyses- och arrendeavgift (16 p-platser via Parkia)	80 000	0
Övriga intäkter	202 528	29 194
Summa nettoomsättning	12 771 990	12 186 944

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2022-09-01 <u>-2023-08-31</u>	2021-09-01 <u>-2022-08-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	733 857	717 478
Serviceavtal	364 549	204 576
Entreprenadstäd	315 957	297 813
Besiktningkostnader	12 104	22 196
Snörenhållning	322 716	141 469
Förbrukningsmaterial	59 405	42 591
Reparationer	968 780	481 088
Elavgifter	520 196	619 734
Uppvärmning	1 194 322	1 124 209
Vatten och avlopp	726 615	687 985
Sophämtning	531 546	465 575
Fastighetsförsäkringar	304 758	287 814
Kabel-TV, bredband m.m	491 421	492 337
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	384 479	372 047
Administrativ förvaltning enligt avtal	225 235	218 232
Övriga externa tjänster, drift	13 030	128 187
Studie- och fritidsverksamhet	15 522	18 525
Medlems- och föreningsavgifter	44 800	67 200
Övriga driftskostnader	6 900	3 000
	<hr/>	<hr/>
Summa driftkostnader	7 236 192	6 392 056
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fönster och dörrar	18 000	0
Planerat underhåll trapphus	179 325	0
Planerat underhåll ventilation	95 792	0
Planerat underhåll el-installationer	0	7 405
Planerat underhåll vatten och avlopp	238 238	38 145
Planerat underhåll hissar	60 950	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	107 231	46 627
	<hr/>	<hr/>
Summa underhållskostnader	699 536	92 177
Summa fastighets- och driftkostnader	7 935 728	6 484 234

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	5 164	0
Kontorsmaterial och liknande	458	3 175
Telefon och porto	21 219	45 988
Bankkostnader	12 500	0
Konsultarvoden	13 507	31 074
Revisionsarvode extern revisor	21 730	19 762
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-1 150	100
Summa övriga externa kostnader	73 428	100 099

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Löner till anställda*	0	21 665
Styrelsearvoden	144 900	142 800
Arvoden föreningsrevisor	6 279	6 149
Arvode valberedning	2 415	7 140
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	29 709	50 645
Övriga personalkostnader	0	87
Summa personalkostnader och arvoden	183 303	228 486

*Föreningen hade en anställd till och med år 2021.

Not 6 Av- och nedskrivningar

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Avskrivning byggnader	1 916 644	1 916 644
Avskrivning maskiner och inventarier	7 666	7 666
Summa av- och nedskrivningar	1 924 310	1 924 310

Not 7 Finansiella poster

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	39 909	7 283
Räntekostnader	-1 736 764	-676 423
Summa finansiella poster	-1 696 855	-669 140

Upplysningar till balansräkningen**Not 8 Byggnader och mark**

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	94 580 731	94 580 731
Ingående avskrivning på byggnader	-24 970 073	-23 053 429
Årets avskrivningar, byggnader	-1 916 644	-1 916 644
Bokförda värden byggnader	67 694 014	69 610 658
Mark	2 187 500	2 187 500
Utgående redovisat värde byggnader och mark	69 881 514	71 798 158
Taxeringsvärde byggnad	126 845 000	126 845 000
Taxeringsvärde mark	35 486 000	35 486 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	234 905	805 905
Ingående avskrivningar på inventarier	-224 919	-788 253
Årets avskrivning på inventarier	-7 666	-7 666
Utgående redovisat värde	2 320	9 986

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	9 548 932	8 934 181
Skattekonto	16 637	16 116
Skattefordran	15 121	0
Summa övriga fordringar	9 580 690	8 950 297

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Försäkringspremier	218 182	195 732
Kabel-TV avgifter m.m.	41 031	40 425
Förvaltningsavtal	94 450	70 741
Upplupna ränteintäkter	6 121	5 112
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	101 590
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	359 784	413 600

Not 13 Kassa och bank

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Checkkonto	401 787	402 159
e-kapitalkonto	440	440
Summa kassa och bank	402 227	402 600

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-08-31</u>	<u>2022-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	73 152 166	75 906 600
Summa långfristiga skulder	73 152 166	75 906 600
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	105 649 200	105 649 200
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	105 649 200	105 649 200

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2023-08-31
Stadshypotek	4,24	2023-09-01	13 610 315
Stadshypotek	4,24	2023-09-01	12 712 500
Stadshypotek	0,84	2024-10-30	19 018 544
Stadshypotek	4,24	2023-09-01	27 810 807
Summa			73 152 166
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 556 612
Avgår lån för omsättning			<u>-54 133 622</u>
Totalt			17 461 932

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 65 369 106

Not 15 Övriga skulder

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Fond för inre underhåll	32 256	32 256
Depositioner	35 483	29 483
Övriga kortfristiga skulder	35 261	38 837
Summa övriga skulder	103 000	100 576

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2022-09-01</u> <u>-2023-08-31</u>	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>
Löner och arvoden	65 757	126 428
Arbetsgivaravgifter	19 272	39 723
Kostnader för förvaltningsavtal	49 644	25 625
Arvode revision	20 344	17 989
Elavgifter	43 131	104 130
Uppvärmningskostnader	56 530	491
Förutbetalda hyror och avgifter	998 689	944 888
Upplupna räntekostnader	580 753	107 977
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 834 120	1 367 251

Uppsala 2024-_____

Carola Wallin

Ali Rekar

Martin Allawi

Vanik Beigi Massihi

Peter Piechowski
Ledamot HSB Uppsala

Sana Tirgani

Younis Tofik Arif Barzangi

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Lennart Hedvåg
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala, org.nr. 717300-0816

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala för räkenskapsåret 2022/2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 56 Fiolbacken i Uppsala för räkenskapsåret 2022/2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsd 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 revisionsd 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

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Hedvåg
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLA WALLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-01-11 kl. 10:58:06



MARTIN ALLAWI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-10 kl. 20:45:33



VANIK BEIGI MASSIHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-11 kl. 16:08:37



SANA TIRGANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-10 kl. 21:06:32



REKAR ALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-13 kl. 12:07:59



YOUNIS TOFIK ARIF BARZANGI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-01-13 kl. 12:11:47



LENNART HEDVÅG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-15 kl. 15:32:05



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 14:51:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENNART HEDVÅG

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-01-15 kl. 15:35:25



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-01-16 kl. 14:51:36



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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