



## Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala



Härmed kallas medlemmarna i HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala till ordinarie föreningsstämma.

**Torsdag den 26 februari 2026 kl. 18:00 i Orangeriet 28 (föreningslokalen)**

### **D A G O R D N I N G**

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning
11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen.
  - Proposition om *Ordningsföreskrifter för parkeringsplatser*.
  - Inga motioner!
25. föreningsstämmans avslutande

Föreningen bjuder på kaffe med tårtbit.  
Välkomna!

Vi erbjuder er möjligheten att hämta er årsredovisning inkl. bilagor elektroniskt till stämman. För att erhålla en fullständig årsredovisning loggar du in Mitt HSB med e-legitimation

#### **Ni hittar föreningens årsredovisning i Mitt HSB enligt nedan:**

1. Gå till [www.hsb.se/upsala](http://www.hsb.se/upsala)
2. Klicka på "Logga in" uppe i högra hörnet.
3. Klicka på "Mina dokument".
4. Under mötesdokument å kallelse hittar ni er årsredovisning.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717300-0816 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025.

## 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 senast 2025-04-03.

## Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	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
Gottsunda 38:13	1976-01-01	

## Totalt 12 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ej styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	110
221	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 932
118	garageplatser	1 404
119	p-platser	0
<b>Totalt 459 objekt</b>		<b>17 446</b>

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

Två lägenheter har slagits ihop till en gemensam lokal på 110 kvm, som hyrts ut till Fiolbackens Förskola under innevarande år. Under hösten 2025 avslutades uthyrningen.

Ytan för garageplatser har minskats detta år då den var för hög tidigare år.

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carola Wallin	Ordförande
Vanik Beigi Massihi	Ledamot
Peter Piechowski	HSB Ledamot
Niklas Montell	Ledamot
Rekar Ali	Ledamot
Midia Khalil	Ledamot
Esad Kolic	Suppleant
Younis Tofik	Suppleant
Sana Tirgani	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Rekar Ali och Carola Wallin samt suppleanterna Younis Tofik, Esad Kolic och Sana Tirgani.

Peter Piechowski är HSB ledamot.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsen.

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 är: Vakant.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-27. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-10-01 med +5% och fr.o.m. 2025-08-01 med +5%.

### Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 310 650 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 731 723 kr.

### Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

*Underhåll och investeringar*

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2025-03-03.

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

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 6 005 153 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 923 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 1 173 205 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

*Planerat underhåll , not 4*

Montering bilspärr, 40 000 kr

Fasadbelysning, 24 745 kr

Avloppsrenovering, 151 306 kr

Utbyte av aggregat i kvartarlokal, 178 750 kr

Åtgärder i samband med OVK , 427 660 kr

Panelbyte på låghusens under del, målning och justering stuprör, 333 637 kr

Radon, 17 106 kr

Totalsumma, 1 173 205 kr

*Aktiverat arbete, not 10.*

WMP Balkong utförde, dels tvättning och impregnering av betongräckan hösten 2024, samt utförde stämning (stötta upp en vägg i G2).

(var klart före årsskiftet 2025). 407 500 kr.

*Inköpta inventarier , not 11*

Diskmaskin, 75 855 kr

Motionsanläggning, 95 000 kr

*Pågående arbeten, not 12*

Komplettering bergvärmeanläggning, återladdning bergkollektor med kylfläkt KMK utförs av LAFOR. Arbetet blir helt klart under hösten 2025. 569 252 kr

Byte av 9 st. hissar som utförs av KONE AB. Arbetet beräknas vara klart årsskiftet 2025/2026. 2 751 705 kr

Teknisk inventering inför ev. stamrenovering. Inventering utfördes i augusti; lämnades följande rapporter: Teknisk statusrapport VVS-anläggning och Teknisk statusrapport El av Sweco; Förplanering genomfördes både av Sweco och Annokonsult AB. 203 593 kr

*Information från styrelsen; Under 2024-2025 har följande åtgärder hanterats och följande beslut tagits:*

- Nytt bastuaggregat, märke Tylö, Bastu 20
- Ny diskmaskin,- storkök, märke Miele
- Förbättrad fläkt i Orangeriet
- SBA, systematiskt brandskyddsarbete utförs, kvartalsvis
- Utförd besiktning av lekpark, 2025
- Linjemålning, p-platsrutorna, 3 års garanti
- Nya blomlådor
- Nya anslagstavlor
- Rökluckor utbyta på Vhv 2 och 18
- Radon, godkänd 2025
- UV (Uppsala Vatten) bytt vattenmätare, inkommande vatten
- Brf 56 har bytt avstängningsventilerna
- Ny värmväxlare (torkskåp), tvättstuga 54
- Sänkt trapphusvärme (17/18 grader C)
- Elavtal Vattenfall, 2-årigt
- Målning insynsskydd sommaren 2025
- Av MSB utförd skyddsrumsgenomgång
- Åkgräsklippare såld, 20.000 kr

- Fasadbelysning , - ovanför cykel- och soprumsdörrar
- Kantsten, - granit, Vhv 52
- Elskyltar, - nödutgångar ovan dörrar i garagen och i Orangeriet
- Banklån, nya hissar, KONE, 9 st, 8 300 000 kr
- Konditionsbesiktning av räcken gjordes av Bjerking (rapport) 2024-02-28
- Betongteknisk undersökning gjordes av Stockholms Betongkonsult, rapport 2024-06-11

#### Kommande år

Styrelsen har tagit beslut om stamrörsarbete framöver, arbetas med nuvarande konsult eller annan; eftersom stort ingrepp är extrastämma planerad. Hösten 2025/våren 2026.

Sent taget beslut (september 2025) på offert för ny värmepanna, 450 Tkr.

I och med planer på stamrörsrenovering/rörreparationer kommer avgifterna att behöva höjas.

Åtgärder av ned- och uppfarterna till och från garagen måste åtgärdas hösten 2025/våren 2026.

Översyn av löpande avtal kommer att jobbas med 2025/2026.

Översyn av soprum, framför allt VHV 16

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
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.

Årtal	Åtgärd
2025-2027	Laddstationer undersöks

## Medlemsinformation

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 280 och under året har det tillkommit 20 och avgått 19 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 281.

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	116	85	200	270	269
Skuldsättning, kr/kvm	4 422	3 976	4 155	4 285	4 359
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 842	4 394	4 592	4 764	4 847
Räntekänslighet, %	6	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	194	158	139	138	144
Årsavgifter, kr/kvm	827	753	737	712	712
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	92	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	789	730	725	692	692
Nettoomsättning, tkr	13 704	12 850	12 692	12 187	12 180
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 311	-1 022	958	2 781	-127
Soliditet, %	3	5	6	5	2

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.

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på höga avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 4 190 328 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 116 kr/kvm.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften 2026-04-01 med 5 % och har tagit ett nytt lån i augusti 2025.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	528 600	0	0	528 600
Underhållsfond, kr	5 716 342	0	288 811	6 005 153
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 244 942</b>	<b>0</b>	<b>288 811</b>	<b>6 533 753</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 110 475	-1 021 787	-288 811	-2 421 073
Årets resultat, kr	-1 021 787	1 021 787	-1 310 650	-1 310 650
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-2 132 262</b>	<b>0</b>	<b>-1 599 461</b>	<b>-3 731 723</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>4 112 680</b>	<b>0</b>	<b>-1 310 650</b>	<b>2 802 030</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 962 000 kr samt ianspråktagande skett med 422 984 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut.

Under året har nya stadgar antagits och i dessa framgår att det nu är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Då det skett innan stämman så har det gjorts ytterligare uttag och avsättning till underhållsfonden under 2025. Styrelsen har beslutat att reservera 923 000 kr och ta i anspråk 1 173 205 kr från underhållsfonden.

## Resultatdisposition

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

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-2 132 262
Årets resultat, kr	-1 310 650
Reservation till underhållsfond, kr	-1 885 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 596 189
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-3 731 723</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-3 731 723</b>

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

# Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	13 703 838	12 850 274
Övriga rörelseintäkter	Not 3	53 442	45 999
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>13 757 280</strong>	<strong>12 896 273</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-9 723 288	-8 649 375
Övriga externa kostnader	Not 5	-512 304	-573 339
Personalkostnader	Not 6	-409 026	-235 700
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 161 187	-2 101 455
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-12 805 805</strong>	<strong>-11 559 869</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>951 475</strong>	<strong>1 336 404</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	55 741	77 988
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 317 866	-2 436 179
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-2 262 125</strong>	<strong>-2 358 191</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>-1 310 650</strong>	<strong>-1 021 787</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>-1 310 650</strong>	<strong>-1 021 787</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>-1 310 650</strong>	<strong>-1 021 787</strong>

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	66 482 970	68 195 898
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	282 338	152 242
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	3 524 550	95 031
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>70 289 858</b>	<b>68 443 171</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**70 290 358**      **68 443 671**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 14	23 644	13 198
Aktuell skattefordran	Not 15	0	31 180
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	9 496 523	5 314 267
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	622 925	970 926
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>10 143 092</b>	<b>6 329 571</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 18	2 478 309	2 438 718
<b>Summa Kassa och bank</b>		<b>2 478 309</b>	<b>2 438 718</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**12 621 401**      **8 768 289**

### Summa Tillgångar

**82 911 759**      **77 211 960**

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	528 600	528 600
Fond för yttre underhåll	6 005 153	5 716 342
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>6 533 753</b>	<b>6 244 942</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-2 421 073	-1 110 475
Årets resultat	-1 310 650	-1 021 787
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-3 731 723</b>	<b>-2 132 262</b>

### Summa Eget kapital

**2 802 030**      **4 112 681**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	44 472 995	23 589 799
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>44 472 995</b>	<b>23 589 799</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		32 675 251	46 410 407
Leverantörsskulder		536 715	737 128
Skatteskulder		34 023	18 179
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	126 838	124 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 263 907	2 219 126
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>35 636 734</b>	<b>49 509 480</b>

### Summa Skulder

**80 109 729**      **73 099 279**

### Summa Eget kapital och skulder

**82 911 759**      **77 211 960**

# Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	951 475	1 336 404
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 161 187	2 101 455
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>2 161 187</b>	<b>2 101 455</b>
Erhållen ränta	67 182	65 887
Erlagd ränta	-2 375 003	-2 520 916
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>804 841</b>	<b>982 830</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	325 774	-616 894
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-80 454	1 231 320
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>245 320</b>	<b>614 426</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 050 162</b>	<b>1 597 256</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 007 874	-660 792
<b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 007 874</b>	<b>-660 792</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	7 148 040	-3 151 960
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>7 148 040</b>	<b>-3 151 960</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>4 190 328</b>	<b>-2 215 496</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 735 663</b>	<b>9 951 159</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>11 925 990</b>	<b>7 735 663</b>

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Regelverk för årsredovisningar

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

### Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

### Allmänna värderingsprinciper

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

### Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 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	11 422 346 kr
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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	12 728 861	12 002 700
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	396	0
	Hyror lokaler	141 240	180 574
	Hyror garage och parkeringsplatser	781 550	501 626
	Hyror förbrukningsbaserad	4 800	5 196
	Markhyra och Hyror förråd	76 590	9 000
	Övriga primära intäkter	134 301	162 378
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>13 867 738</b>	<b>12 861 474</b>
	Hysesbortfall	-163 900	-11 200
	<i>Summa</i>	<b>-163 900</b>	<b>-11 200</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>13 703 838</b>	<b>12 850 274</b>

\*I årsavgiften kan ersättning för värme, varmvatten, sophämtning eller konsumtionsvatten beräknas efter förbrukning, vilket framgår av föreningens stadgar. Dock inget som ingår innevarande år.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	53 442	45 999
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>53 442</b>	<b>45 999</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 733 213	-1 660 109
	Snö och halk-bekämpning	-26 535	-111 414
	Reparationer	-860 195	-1 125 882
	Planerat underhåll	-1 173 205	-422 984
	Försäkringsskador	-147 208	-281 025
	El	-660 683	-637 644
	Uppvärmning	-1 651 206	-1 210 109
	Vatten	-1 080 910	-931 322
	Sophämtning	-476 931	-531 769
	Fastighetsförsäkring	-357 405	-346 468
	Kabel-TV och bredband	-487 510	-492 822
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-404 074	-384 479
	Förvaltningsavtalskostnader	-528 008	-513 349
	Brandskydd	-136 204	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-9 723 288</b>	<b>-8 649 375</b>

Högre kostnader för uppvärmning under året. Vatten och avfallskostnaderna är på samma faktura från Uppsala kommun och under föregående år har enstaka vattenkostnader bokats mot avfallskostnaderna.

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Leasing	-26 664	-106 676
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-60 725	-40 904
	Administrationskostnader	-62 230	-42 790
	Extern revision	-21 000	-21 000
	Medlemsavgifter	-67 200	-67 200
	Föreningsverksamhet	-12 132	-34 174
	Övriga förvaltningskostnader	-262 353	-260 595
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-512 304</b>	<b>-573 339</b>

Leasingkostnaderna avser perioden september-november 2024. Under posten övriga förvaltningskostnader ingår bland annat externa tjänster utöver avtal.

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-171 900	-171 900
	Revisionsarvode	-7 449	-7 449
	Övriga arvoden	-143 250	0
	Sociala avgifter	-78 002	-56 351
	Utbildning och kurser	-8 425	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-409 026</b>	<b>-235 700</b>
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 120 428	-2 079 678
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-40 759	-21 777
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	<b>-2 161 187</b>	<b>-2 101 455</b>
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	-1 743	7 727
	Ränteintäkter placeringar	57 144	585
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	340	69 676
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>55 741</b>	<b>77 988</b>
*Ränteintäkterna på avräkningskontot har periodiserats för högt föregående år, varför minusresultat innevarande år. **Placeringsintäkterna föregående år bokades på banksparande varför den visas på annan rad.			
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 317 806	-2 436 179
	Övriga räntekostnader	-60	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-2 317 866</b>	<b>-2 436 179</b>

Not 10	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	94 974 793	94 580 731
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 187 500	2 187 500
	Årets investeringar	407 500	394 062
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	0
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>97 569 793</b>	<b>97 162 293</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 966 395	-26 886 717
	Årets avskrivningar	-2 120 428	-2 079 678
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-31 086 823</b>	<b>-28 966 395</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>66 482 970</b>	<b>68 195 898</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	128 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 854 000	2 845 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	453 000	486 000
	<b>Summa</b>	<b>163 307 000</b>	<b>162 331 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	87 250 200	87 250 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>87 250 200</b>	<b>87 250 200</b>
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	408 924	234 905
	Årets investeringar	170 855	174 019
	<b>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>579 779</b>	<b>408 924</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-256 682	-232 585
	Årets avskrivningar	-40 759	-21 777
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	-2 320
	<b>Summa Ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-297 441</b>	<b>-256 682</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>282 338</b>	<b>152 242</b>

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	95 031	0
	Årets investeringar	3 429 519	95 031
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	<b>3 524 550</b>	<b>95 031</b>
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 14	Kundfordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	23 644	13 198
	<i>Summa Kundfordringar</i>	<b>23 644</b>	<b>13 198</b>
Not 15	Aktuell skattefordran	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Aktuell skattefordran</i>		
	Aktuell skattefordran	0	31 180
	<i>Summa Aktuell skattefordran</i>	<b>0</b>	<b>31 180</b>
Not 16	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	9 447 681	5 296 945
	Övriga fordringar	48 842	17 322
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>9 496 523</b>	<b>5 314 267</b>
Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	236 702	233 215
	Upplupna ränteintäkter	6 781	18 222
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	379 442	719 489
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>622 925</b>	<b>970 926</b>

Not 18	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 2	2 114 354	2 056 066
	Bankkonto 3	300 000	0
	Bankkonto 5	5 440	440
	Bankkonto 6	58 515	382 212
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>2 478 309</b>	<b>2 438 718</b>

Not 19	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-08-31	
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
		<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek	2,64%	2025-11-17
			8 300 000
			83 000
	Stadshypotek	3,64%	2026-01-30
			10 312 500
			200 000
	Stadshypotek	3,64%	2026-01-30
			13 277 299
			166 508
	Stadshypotek	2,67%	2026-10-30
			19 018 544
			0
	Stadshypotek	2,7%	2027-06-01
			26 239 903
			785 452
			<b>77 148 246</b>
			<b>1 234 960</b>

Långfristig del	44 472 995
Nästa års amortering av långfristig skuld	785 452
Lån som ska konverteras inom ett år	31 889 799
Kortfristig del	32 675 251
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 234 960
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 939 840
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,97%
Finns swap-avtal	Nej

Nytt lån på 8 300 000 kr i augusti 2025. Beräknad skuld om 5 år uppgår till 70 793 446 kr.

Not 20	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	40 083	36 583
	Momsskuld	5 760	1 600
	Inre fond	32 256	32 256
	Övriga kortfristiga skulder	48 739	54 201
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>126 838</b>	<b>124 640</b>

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 102 083	1 037 121
	Upplupna räntekostnader	438 879	496 016
	Övriga upplupna kostnader	722 945	685 989
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>2 263 907</b>	<b>2 219 126</b>

Årsredovisningen är fastställd av styrelsen: Uppsala 2025-12-10.

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

Uppsala, datum enligt digital signering

Carolia Wallin  
Rekar Ali  
Vanik Beigi Massihi  
Midia Khalil  
Niklas Montell  
Peter Piechowski

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lennart Hedvåg  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

# 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 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred 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 56 Fiolbacken i Uppsala för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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 överträdelse 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

Lennart Hedvåg  
Av föreningen vald revisor



## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-12-15 kl. 20:56:22



### Peter Piechowski

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-17 kl. 09:10:17



### Niklas Montell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 08:31:04



### Vanik Beigi Massihi

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 17:52:36



### Rekar Ali

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 19:54:55



### Midia Khalil

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-12-16 kl. 19:55:57



### Lennart Hedvåg

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-12-17 kl. 11:47:27



### Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-17 kl. 15:23:41



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 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: 2025-12-17 kl. 11:44:53



### Cornelia Gustafsson






Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-12-17 kl. 15:22:57



# Bostadsrättskollen för HSB Brf 56

## Fiolbacken 2024/2025

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 <p><b>Sparande</b> 116 kr/kvm</p>	Sparandet är det som återstår när alla avskrivningar och kostnader för större investeringar har räknats bort. Detta belopp delas med den totala ytan i föreningen – boytor och lokalytor (sparande/kvm).	En bostadsrättsförening bör ha ett sparande för att klara framtida renoveringsbehov eller kostnadsökningar. För att hålla fastigheten i gott skick krävs att den löpande underhålls, och det kräver ekonomisk framförhållning.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm
 <p><b>Skuldsättning</b> 4 422 kr/kvm</p>	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
 <p><b>Räntekänslighet</b> 6 %</p>	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
 <p><b>Energikostnad</b> 194 kr/kvm</p>	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseeffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
 <p><b>Årsavgift</b> 827 kr/kvm</p>	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

---

**HSB Uppsala**

[kontakt.upsala@hsb.se](mailto:kontakt.upsala@hsb.se)

# Ordlista

## Årsredovisning

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

## Förvaltningsberättelsen

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

## Resultaträkningen

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

## Avskrivningar

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

## Balansräkningen

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

## Anläggningstillgångar

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

## Omsättningstillgångar

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

## Kassa och bank

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

## Långfristiga skulder

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

## Kortfristiga skulder

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

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en 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

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

## Tomträtt

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

## 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 står något i årsredovisningen.