



ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	5
Förändring i eget kapital	6
Resultatdisposition	6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplysningar till resultaträkningen	12
Upplysningar till balansräkningen	15

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala (717300-0816) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-09-01 - 2022-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1964. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Gottsunda 38: 2 m.fl. som byggdes år 1976. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 25 oktober 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 4 april 2022. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden samt 2 konstituerande möten.

Styrelsens sammansättning:

Carola Wallin	Ordförande	
Ali Rekar	Vice ordförande	
Vanik Beigi Massihi	Ledamot	i tur att avgå
Sana Tirgani	Ledamot	
Younis Tofik Arif Barzangi	Ledamot	
Per Kroon	Ledamot, avgått 2022-08-08	
Samuel Valenzuela	Ledamot, avgått 2022-07-31	
Peter Piechowski	Ledamot HSB Uppsala	
Stähle, Isak	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Carola Wallin och Sana Tirgani, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Lennart Hedvåg, vald av föreningen och Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund. Revisorssuppleant har varit Anders Falk.
I valberedningen ingår Frida Lindqvist (sammankallande), Niklas Montell och Eefke Smit.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

Städning:	Ren Jämt
Fastighetsskötsel:	Sweax
Hissar:	Kone AB
Bergvärme:	Lafor
Lås/nyckelservice:	Certego
Avlopp:	Svensk avloppsservice
Tvättstugor:	Upplands Tvätt & Kyl
Garageportar:	Motum
Markarbeten:	Svensk markservice

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice i Uppland AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret*Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 2 780 674 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 261 446 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 92 177 kr.

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

Årsavgifterna kommer att höjas med 3% från 2022-10-01.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 3 386 054 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 937 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 92 177 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Underhåll/åtgärder har utförts enligt nedan:

Under räkenskapsåret har underhåll i form av anskaffning av ny tvättmaskin utförts, avloppsrenovering, samt byte av stolparmaturer på P-däck.

Under 2021 har bl a trapphus i höghusen målats, nytt lås/bokningssystem har installerats avseende tvättstugor. Tilluftsaggregat har installerats till en kostnad av ca 1 800 000 kr. Renovering av motionsrum är utfört.

Pergola uppfördes under sommaren 2020, samt köksrenovering och målning invändigt i kvartersgården.

Utbyggnad av frånluftsåtervinningen i de tre fläktrummen ovanför höghusen färdigställdes under hösten 2019.

2012-2013 renoverades hög- och låghusen för 65 000 000 kr. Renovering av bergvärmecentralen under 2018 uppgick till ca 3 000 000 kr.

Den stadgeenliga besiktningen utfördes 14 februari 2022.

Under kommande räkenskapsår planerar föreningen att byta ut trappbelysning i höghusen till en kostnad av ca 200 000 kr samt byte av lås-system ca 1 600 000 kr.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 712 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 276 (276).

Under året har 21 (21) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastigheter Gottsunda 38:2 m.fl. har ett taxeringsvärde uppgående till 162 331 000 kr, varav byggnadsvärdet är 126 845 000 kr. Fastigheterna byggdes 1976.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	13 st
med sammanlagd yta av 16 042 kvm	2 rok	106 st
	3 rok	75 st
	4 rok	29 st

Summa bostadslägenheter	223 st
-------------------------	--------

Garage	119 st
P-platser	64 st
P-plats med motorvärmare	36 st
Besöksparkeringar	16 st
Extra förråd	37 st

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa. Bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens försäkring.

Flerårsöversikt

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	712	712	708	698
Låneskuld kr/kvm	4 285	4 359	4 437	4 981
Likvida medel	9 337	6 386	6 465	4 094
Kassalikviditet i %	16,5	21,7	182,0	8,4
Soliditet i %	5,1	1,7	1,9	neg
Överskott för underhåll kr/kvm	270	269	264	211
Nettoomsättning	12 187	12 180	12 134	12 010
Resultat efter finansiella poster	2 781	-127	1 702	684
Årets resultat	2 781	-127	1 702	684
Eget kapital	4 176	1 395	1 522	-180
varav underhållsfond	3 386	4 561	4 291	3 927
Utfört underhåll	92	2 981	1 017	764

Definitioner nyckeltal

Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

Låneskuld kr/kvm. Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

Likvida medel består av föreningens placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Boservice i Uppland AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder. De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

Soliditet beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

Överskott för underhåll kr/kvm beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

Nettoomsättning - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

Resultat efter finansiella poster och årets resultat - se resultaträkningen.

Eget kapital och underhållsfond - se balansräkningens skuldsida.

Utfört underhåll visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.

Förändring i eget kapital

	Medlems- <u>insatser</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Årets <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång	528 600	4 561 452	-3 568 055	-126 571	1 395 426
Avsättning till fond för yttre underhåll		1 805 650			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-2 981 048			
Balanseras i ny räkning			1 048 827	126 571	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				2 780 674	2 780 674
Belopp vid årets utgång	528 600	3 386 054	-2 519 228	2 780 674	4 176 100

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 519 228
Årets resultat	2 780 674
Att disponera	261 446
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 937 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-92 177
Balanserat resultat	-1 583 377
Summa	261 446

Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Resultaträkning	Not	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	12 186 943	12 180 439
Summa rörelseintäkter		12 186 943	12 180 439
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-6 484 234	-8 554 331
Övriga externa kostnader	4	-100 099	-290 318
Personalkostnader och arvoden	5	-228 486	-832 922
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 924 310	-1 924 310
Summa rörelsekostnader		-8 737 129	-11 601 881
Rörelseresultat		3 449 814	578 558
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 283	5 833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-676 423	-710 962
Summa finansiella poster		-669 140	-705 129
Resultat efter finansiella poster		2 780 674	-126 571
Resultat före skatt		2 780 674	-126 571
Årets resultat		2 780 674	-126 571

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	71 798 158	73 714 802
Inventarier, verktyg och installationer	9	9 986	17 652
Summa materiella anläggningstillgångar		71 808 144	73 732 454
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		71 808 644	73 732 954
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		38 603	8 593
Övriga fordringar	11	8 950 297	6 054 666
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	413 600	424 386
Summa kortfristiga fordringar		9 402 500	6 487 645
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	402 600	361 609
Summa kassa och bank		402 600	361 609
Summa omsättningstillgångar		9 805 100	6 849 254
SUMMA TILLGÅNGAR		81 613 744	80 582 208

Balansräkning	Not	2022-08-31	2021-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		528 600	528 600
Fond för yttre underhåll		3 386 054	4 561 452
Summa bundet eget kapital		3 914 654	5 090 052
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 519 228	-3 568 055
Årets resultat		2 780 674	-126 571
Fritt eget kapital		261 446	-3 694 626
Summa eget kapital		4 176 100	1 395 426
 <i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	17 967 747	47 709 030
Summa långfristiga skulder		17 967 747	47 709 030
 <i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	57 938 853	29 515 409
Leverantörsskulder		57 469	257 663
Skatteskulder		5 748	49
Övriga skulder	15	100 576	219 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 367 251	1 485 093
Summa kortfristiga skulder		59 469 897	31 477 752
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		81 613 744	80 582 208

Kassaflödesanalys	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	2 780 674	-126 571
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 924 310	1 924 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	4 704 984	1 797 739
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-19 226	-32 409
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-417 157	-471 069
Kassaflöde från den löpande verksamheten	4 268 601	1 294 261
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 317 839	-1 373 132
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 317 839	-1 373 132
Årets kassaflöde	2 950 762	-78 871
Likvida medel vid årets början	6 386 018	6 464 889
Likvida medel vid årets slut	9 336 780	6 386 018

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

Fordringar 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 56,8 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 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Årsavgifter bostäder	11 424 432	11 424 436
Hysesintäkter lokaler	178 792	178 216
Hysesintäkter garage	367 300	390 832
Hysesintäkter p-platser	128 150	87 502
Hysesintäkter gemensamhetslokal	15 200	8 000
Överlåtelseavgift	32 382	26 089
Pantförskrivningsavgift	11 494	13 738
Övriga intäkter	29 193	51 626
Summa nettoomsättning	12 186 943	12 180 439

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	717 478	25 046
Serviceavtal	204 576	266 719
Entreprenadstäd	297 813	257 774
Besiktningsskostnader	22 196	163 640
Snörenhållning	141 469	9 283
Förbrukningsmaterial	42 591	49 141
Reparationer	481 088	428 836
Elavgifter	619 734	626 495
Uppvärmning	1 124 209	1 158 557
Vatten och avlopp	687 985	749 652
Sophämtning	465 575	342 459
Fastighetsförsäkringar	287 814	295 722
Kabel-TV, bredband m.m	492 337	491 252
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	372 047	352 157
Administrativ förvaltning enligt avtal	218 232	214 996
Övriga externa tjänster, drift	128 187	56 036
Studie- och fritidsverksamhet	18 525	10 909
Medlems- och föreningsavgifter	67 200	67 200
Övriga driftskostnader	3 000	7 409
Summa driftkostnader	6 392 056	5 573 283
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	0	166 745
Planerat underhåll trapphus	0	603 669
Planerat underhåll ventilation	0	1 806 250
Planerat underhåll el-installationer	7 405	7 349
Planerat underhåll vatten och avlopp	38 145	130 855
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	46 627	45 180
Planerat underhåll lås-system	0	221 000
Summa underhållskostnader	92 177	2 981 048
Summa fastighets- och driftkostnader	6 484 234	8 554 331

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	29 738
Kontorsmaterial och liknande	3 175	8 399
Telefon och porto	45 988	36 784
Konsultarvoden	31 074	196 036
Revisionsarvode extern revisor	19 762	19 762
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	100	-401
Summa övriga externa kostnader	100 099	290 318

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner till anställda*	21 665	312 514
Sjuk- och hälsovård	0	3 400
Styrelsearvoden	142 800	144 300
Arvoden föreningsrevisor	6 149	6 253
Arvode valberedning	7 140	7 215
Övriga arvoden	0	121 693
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	50 645	144 453
Uttagsskatt	0	92 507
Ersättning höga sjuklönekostnader	0	-4 142
Övriga personalkostnader	87	4 729
Summa personalkostnader och arvoden	228 486	832 922

*Föreningen hade en vicevärd under frg år

Not 6 Av- och nedskrivningar

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
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>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	7 283	5 833
Räntekostnader	-676 423	-710 962
Summa finansiella poster	-669 140	-705 129

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

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	94 580 731	94 580 731
Ingående avskrivning på byggnader	-23 053 429	-21 136 785
Årets avskrivningar, byggnader	-1 916 644	-1 916 644
Bokförda värden byggnader	69 610 658	71 527 302
Mark	2 187 500	2 187 500
Utgående redovisat värde byggnader och mark	71 798 158	73 714 802
Taxeringsvärde byggnad	126 845 000	90 245 000
Taxeringsvärde mark	35 486 000	26 435 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	805 905	805 905
Ingående avskrivningar på inventarier	-788 253	-780 587
Årets avskrivning på inventarier	-7 666	-7 666
Utgående redovisat värde	9 986	17 652

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	<u>500</u>	<u>500</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	8 934 181	6 024 410
Skattekonto	16 116	16 113
Skattefordran	0	14 143
Summa övriga fordringar	<u>8 950 297</u>	<u>6 054 666</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	52 275
Sophämningskostnader	0	29 412
Försäkringspremier	195 732	190 007
Kabel-TV avgifter m.m.	40 425	40 420
Förvaltningsavtal	70 741	0
Upplupna ränteintäkter	5 112	3 804
Övrigt upplupet och förutbetalt	101 590	108 468
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	<u>413 600</u>	<u>424 386</u>

Not 13 Kassa och bank

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Postgiro	402 159	361 168
Bank	440	440
Summa kassa och bank	<u>402 600</u>	<u>361 608</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-08-31</u>	<u>2021-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	75 906 600	77 224 439
Summa långfristiga skulder	75 906 600	77 224 439
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 2022-08-31
Stadshypotek	0,84	2024-10-30	19 119 707
Stadshypotek	0,85	2023-03-01	15 776 823
Stadshypotek	0,89	2023-03-01	12 812 500
Stadshypotek	0,90	2022-09-01	28 197 570
Summa			75 906 600
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 151 960
Avgår lån för omsättning			-56 786 893
Totalt			17 967 747

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 70 146 800

Not 15 Övriga skulder

	<u>2021-09-01</u> <u>-2022-08-31</u>	<u>2020-09-01</u> <u>-2021-08-31</u>
Uttagsskatt	0	92 507
Fond för inre underhåll	32 256	32 256
Källskatt för arvoden och personallöner	0	6 440
Arbetsgivaravgift	0	6 240
Depositioner	29 483	27 883
Övriga kortfristiga skulder	38 837	54 212
Summa övriga skulder	100 576	219 538

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-09-01 -2022-08-31	2020-09-01 -2021-08-31
Löner och arvoden	126 428	170 935
Semesterlöner	0	86 117
Arbetsgivaravgifter	39 723	62 497
Kostnader för förvaltningsavtal	25 625	0
Arvode revision	17 989	18 227
Elavgifter	104 130	68 464
Uppvärmningskostnader	491	491
Förutbetalda hyror och avgifter	944 888	972 164
Upplupna räntekostnader	107 977	85 010
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	21 188
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 367 251	1 485 093

Uppsala 2023_____

Carola Wallin

Ali Rekar

Vanik Beigi Massihi

Sana Tirgani

Younis Tofik Arif Barzangi

Peter Piechowski
Ledamot HSB Uppsala

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023_____.

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 2021-2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

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 2021-2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lennart Hedvåg
Av föreningen vald revisor





ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 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: 2023-01-11 kl. 11:13:29



PETER PIECHOWSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-16 kl. 14:51:47



VANIK BEIGI MASSIHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-11 kl. 14:38:45



SANA TIRGANI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-10 kl. 21:09:09



REKAR ALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-20 kl. 09:35:51



YOUNIS TOFIK ARIF BARZANGI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-01-14 kl. 11:31:57



LENNART HEDVÅG

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-01-23 kl. 15:23:40



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-01-24 kl. 10:22:17



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 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: 2023-01-23 kl. 15:26:07



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-01-24 kl. 10:24:14



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.