



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 717300-0816 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-10-25.

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
Totalt 11 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i TryggHansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	110
221	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 932
118	garageplatser	1 564
107	p-platser	0
Totalt 447 objekt		17 606

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 hyrs ut till Fiolbackens Förskola.

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Carola Wallin	Ordförande
Vanik Beigi Massihi	Ledamot
Peter Piechowski	Ledamot
Rekar Ali	Ledamot
Majed Bekdach	Ledamot
Younis Tofik Arif Barzangi	Suppleant
Esad Kolic	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Vanik Beigi Massihi samt suppleanterna Younis Tofik Arif Barzangi och Esad Kolic.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten inkl. från föreningsstämma.

Firman tecknas två i förening av Carola Wallin och Majed Bekdach.

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.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-27. På stämman deltog 53 röstberättigade medlemmar. Vid stämman fattades första beslutet om nya stadgar.

Det andra beslutet om stadgarna avser föreningsstämman att fatta vid stämman 2025-02-27 .

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-10-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-02-25.

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 021 787 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 2 132 262 kr. Underskottet beror på att föreningen under året har haft högre rörelse- och räntekostnader.

För att kunna finansiera framtida ekonomiska åtaganden så behöver föreningen höja årsavgifterna alternativt ta ett banklån.

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys. Det negativa kassaflödet beror på ökade rörelse- samt räntekostnader.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 716 342 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 962 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 422 984 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Markisolering, 75 176 kr

OVK , 160 958 kr

Åtgärd slukhål, 132 125 kr

Fällning av träd, 28 125 kr

Inköp och montering av nya papperskorgar, 26 600 kr

Summa planerat underhåll: 422 984 kr

Under 2023-2024 har följande åtgärder hanterats och följande beslut tagits:

- Brf 56 Fiolbacken har tecknat städavtal med NOX
- Brf 56 Fiolbacken anskaffade papperskorgar med lock
- Brf 56 Fiolbacken har sålt en åkgräsklippare
- Årsresultat för radonmätningen blir klar våren 2025
- Brf 56 Fiolbacken har anskaffat en KMK kylfläkt/värmeväxlare (kompletterande/bergvärmecentralen)
- Brf 56 Fiolbacken har köpt motionsutrustningen av Motion & Fitness
- Brf 56 Fiolbacken har tecknat nytt gruppavtal med Tele2, bredband 500 (högre hastighet), samma pris och utbud av tv-kanaler
- Målning av insynsskydd under sommaren 2024 har även utförts
- Stamspolning i Brf 56 tidigare lades, hösten 2023
- Nya bilspärrar (bommar) Vhv 2 och 66
- Perenner vid Vhv 2
- Cykelrensning

- Nytt 1-årigt elavtal med Vattenfall
- OVK
- Ny påskjuten låghuspanel (undre delen) målad, nya ventiler och muffar till delvis nya stuprör
- Ny leverantör för brandsäkerhet, Brandsäkra
- Serviceavtal med Upplands Tvätt- och Kylservice, fullservice vart annat år.
- Lekparksbesiktning, nedslag på 3 st A-fel åtgärdade, lekparken bör på sikt förnyas
- Ett antal lån omsatta under året
- 5 parkeringsplatser har hyrts ut till Skolfastigheter

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.

Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 1-5 åren:

- Rörreparationer
- Hissar
- Garage

Årtal	Åtgärd
2025-2027	Laddstationer undersöks

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåts.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 281 och under året har det tillkommit 23 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 280.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	85	200	270	269	264
Skuldsättning, kr/kvm	3 976	4 155	4 285	4 359	4 437
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 394	4 592	4 764	4 847	4 933
Räntekänslighet, %	6	6	7	7	7
Energikostnad, kr/kvm	158	139	138	144	136
Årsavgifter, kr/kvm	753	737	712	712	708
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	730	725	692	692	689
Nettoomsättning, tkr	12 850	12 692	12 187	12 180	12 134
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 022	958	2 781	-127	1 702
Soliditet, %	5	6	5	2	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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	528 600	0	0	528 600
Underhållsfond, kr	5 230 877	0	485 465	5 716 342
S:a bundet eget kapital, kr	5 759 477	0	485 465	6 244 942
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 583 377	958 367	-485 465	-1 110 475
Årets resultat, kr	958 367	-958 367	-1 021 787	-1 021 787
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-625 010	0	-1 507 252	-2 132 262
S:a eget kapital, kr	5 134 467	0	-1 021 787	4 112 680

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 185 000 kr samt ianspråktagande skett med 699 535 kr.
699 535-1 185 000= -485 465 kr.

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-1 110 475
Årets resultat, kr	-1 021 787
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 132 262

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-962 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	422 984
Balanseras i ny räkning, kr	-2 671 278

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 850 274	12 771 990
Övriga rörelseintäkter	Not 3	45 999	0
Summa Rörelseintäkter		12 896 273	12 771 990
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-8 649 375	-7 855 476
Övriga externa kostnader	Not 5	-573 339	-153 679
Personalkostnader	Not 6	-235 700	-183 303
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 101 455	-1 924 310
Summa Rörelsekostnader		-11 559 869	-10 116 768
Rörelseresultat		1 336 404	2 655 222
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	77 988	39 909
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 436 179	-1 736 764
Summa Finansiella poster		-2 358 191	-1 696 855
Resultat efter finansiella poster		-1 021 787	958 367
Resultat före skatt		-1 021 787	958 367
Årets resultat		-1 021 787	958 367

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	68 195 898	69 881 514
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	152 242	2 320
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	95 031	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		68 443 171	69 883 834

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		68 443 671	69 884 334
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar	Not 14	13 198	27 210
Aktuell skattefordran	Not 15	31 180	15 121
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	5 314 267	9 565 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	970 926	359 784
Summa Kortfristiga fordringar		6 329 571	9 967 684

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 18	2 438 718	402 227
Summa Kassa och bank		2 438 718	402 227

Summa Omsättningstillgångar		8 768 289	10 369 911
-----------------------------	--	-----------	------------

Summa Tillgångar		77 211 960	80 254 245
------------------	--	------------	------------

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	528 600	528 600
Fond för yttre underhåll	5 716 342	5 230 877
Summa Bundet eget kapital	6 244 942	5 759 477

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 110 475	-1 583 377
Årets resultat	-1 021 787	958 367
Summa Ansamlad förlust	-2 132 262	-625 010

Summa Eget kapital**4 112 681****5 134 468**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	23 589 799	17 461 932
Summa Långfristiga skulder		23 589 799	17 461 932

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		46 410 407	55 690 234
Leverantörsskulder		737 128	30 492
Skatteskulder		18 179	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	124 640	103 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 219 126	1 834 120
Summa Kortfristiga skulder		49 509 480	57 657 846

Summa Skulder**73 099 279****75 119 778****Summa Eget kapital och skulder****77 211 960****80 254 246**

KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 336 404	2 655 222
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 101 455	1 924 310
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 101 455	1 924 310
Erhållen ränta	65 887	38 901
Erlagd ränta	-2 520 916	-1 263 988
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	982 830	3 354 445
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-616 894	65 696
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 231 320	-51 329
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	614 426	14 367
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 597 256	3 368 812
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-660 792	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-660 792	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 151 960	-2 754 434
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 151 960	-2 754 434
Årets kassaflöde	-2 215 496	614 378
Likvida medel vid årets början	9 951 159	9 336 781
Likvida medel vid årets slut	7 735 663	9 951 159

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.

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5 § fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2023 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer istället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

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 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.

Beskattnings

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	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter**	12 002 700	11 738 713
	Hyror förråd	9 000	0
	Hyror lokaler	180 574	181 690
	Hyror garage och parkeringsplatser	490 426	499 510
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyses- och arrendeavgift (Parkia)	0	80 000
	Övriga intäkter*	167 574	272 077
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 850 274	12 771 990
	Hysesbortfall	0	0
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 850 274	12 771 990

* Under Övriga intäkter ingår Gästrum, Övriga serviceintäkter, Andrahandsuthyrning samt diverse tillägg övriga intäkter. Under föregående år ingick arrendeavgift från Parkia under nettoomsättning. Detta år ingår det under övriga rörelseintäkter. ** I årsavgiften ingående ersättning för värme och varmvatten, el, sophämtning eller konsumtionsvatten kan beräknas efter förbrukning.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga intäkter*	45 999	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	45 999	0

* Under föregående år ingick arrendeavgift från Parkia under nettoomsättning. Detta år ingår det under övriga rörelseintäkter.

Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel mm.*	-1 660 109	-1 485 872
	Snö och halk-bekämpning	-111 414	-322 716
	Reparationer	-1 125 882	-896 380
	Planerat underhåll	-422 984	-699 535
	Försäringsskador	-281 025	-72 400
	EI	-637 644	-520 196
	Uppvärmning	-1 210 109	-1 194 322
	Vatten	-931 322	-726 615
	Sophämtning	-531 769	-531 546
	Fastighetsförsäkring	-346 468	-304 758
	Kabel-TV och bredband	-492 822	-491 421
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-384 479	-384 479
	Förvaltningskostnader**	-513 349	-225 235
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-8 649 375	-7 855 476

* I posten ingår fastighetsskötsel, serviceavtal, entreprenadstäd, besiktningsskostnader samt förbrukningsmaterial. ** I posten ingår ekonomisk förvaltning, förvaltare samt underhållsplan. *** Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader, under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Leasing av anläggningstillgångar	-106 676	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-40 904	-5 164
	Administrationskostnader*	-42 790	-26 465
	Extern revision	-21 000	-21 730
	Konsultkostnader	0	-3 125
	Medlemsavgifter	-67 200	-44 800
	Föreningsverksamhet	-34 174	-19 965
	Övriga förvaltningskostnader	-260 595	-32 430
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-573 339	-153 679

* I posten ingår kontorsmaterial, telefon, bankkostnader, förluster på hyres- och avgiftsfordringar, kreditupplysning, avgift 2 hands uthyrning samt inkasso. ** Under föregående år ingick posterna övriga externa tjänster, studie och fritidsverksamhet, medlems- och föreningsavgifter och övriga driftskostnader, under noten driftskostnader. Detta år ingår de under noten övriga externa tjänster.

Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-171 900	-144 900
	Revisionsarvode	-7 449	-6 279
	Övriga arvoden	0	-2 415
	Sociala avgifter	-56 351	-29 709
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-235 700	-183 303
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 079 678	-1 916 644
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-21 777	-7 666
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 101 455	-1 924 310
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 727	0
	Ränta på konto 1945	585	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	69 676	39 909
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	77 988	39 909
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 436 179	-1 735 561
	Övriga räntekostnader	0	-1 203
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 436 179	-1 736 764

Not 10	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	94 580 731	94 580 731
	Ingående anskaffningsvärde mark	2 187 500	2 187 500
	Årets investeringar	394 062	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	97 162 293	96 768 231
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-26 886 717	-24 970 073
	Årets avskrivningar	-2 079 678	-1 916 644
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 966 395	-26 886 717
	<i>Utgående redovisat värde</i>	68 195 898	69 881 514
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	124 000 000	124 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 845 000	2 845 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	35 000 000	35 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	486 000	486 000
	<i>Summa</i>	162 331 000	162 331 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	87 250 200	87 250 200
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	87 250 200	87 250 200
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	234 905	234 905
	Årets investeringar	174 019	0
	Årets försäljning/utrangering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	408 924	234 905
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-232 585	-224 919
	Årets avskrivningar	-24 097	-7 666
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-256 682	-232 585
	<i>Utgående redovisat värde</i>	152 242	2 320
	Korrigerig av 2 320 kr från föregående år som lagts till i nuvarande årets akumulerade avskrivningar.		
Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Pågående arbete med garagerenovering.	95 031	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	95 031	0

Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Uppsala

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 14	Kundfordringar	2024-08-31	2023-08-31
--------	----------------	------------	------------

Kundfordringar

Kundfordringar

13 198

27 210

Summa Kundfordringar

13 198

27 210

Kundfordringar hade ingen not föregående år.

Not 15	Aktuell skattefordran	2024-08-31	2023-08-31
--------	-----------------------	------------	------------

Aktuell skattefordran

Aktuell skattefordran

31 180

15 121

Summa Aktuell skattefordran

31 180

15 121

Aktuell skattefordran innehåller en korrigering av uttagsskatt 21/22.

Not 16	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

5 296 945

9 548 932

Skattekonto

17 322

16 637

Summa Övriga fordringar

5 314 267

9 565 569

Posten skattefordran låg under föregående år under denna not, men finns nu under noten aktuell skattefordran.

Not 17	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring

233 215

218 182

Förutbetald kabel-tv och bredband

40 461

41 031

Upplupna ränteintäkter

18 222

6 121

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

679 028

94 450

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

970 926

359 784

Not 18 Kassa och bank **2024-08-31** **2023-08-31***Kassa och bank*

Bankkonto 2	2 056 066	0
Bankkonto 5, e-kapitalkonto	440	440
Bankkonto 6, Checkkonto	382 212	401 787
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 438 718	402 227

Not 19 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2024-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	3,64%	2026-01-30	10 512 500	200 000
Stadshypotek	3,64%	2026-01-30	13 443 807	166 508
Stadshypotek	0,84%	2024-10-30	19 018 544	0
Stadshypotek	4,09%	2025-06-01	27 025 355	785 452
			70 000 206	1 151 960

Långfristig del	23 589 799
Nästa års amortering av långfristig skuld	366 508
Lån som ska konverteras inom ett år	46 043 899
Kortfristig del	46 410 407
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 151 960
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 607 840
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,05%
Finns swap-avtal	Nej

Not 20 Övriga kortfristiga skulder **2024-08-31** **2023-08-31***Övriga skulder*

Depositioner	36 583	35 483
Momsskuld	1 600	0
Inre fond	32 256	32 256
Övriga kortfristiga skulder	54 201	35 261
<i>Summa Övriga skulder</i>	124 640	103 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2024-08-31** **2023-08-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	1 037 121	998 689
Upplupna räntekostnader	496 016	580 753
Övriga upplupna kostnader	685 989	254 678
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 219 126	1 834 120

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

Uppsala, datum enligt digital signering

Carola Wallin
Rekar Ali
Vanik Beigi Massihi
Majed Bekdach
Peter Piechowski

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lennart Hedvåg
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige 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 2023-2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 2023-2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar 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 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2025-01-29 kl. 16:57:20



PETER PIECHOWSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 13:15:01



MAJED BEKDACH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 18:30:33



VANIK BEIGI MASSIHI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-29 kl. 17:03:43



REKAR ALI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-30 kl. 09:58:03



LENNART HEDVÅG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 09:40:02



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 11:43:00



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2025-01-31 kl. 09:36:28



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-31 kl. 11:44:14



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.