

2023

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
98 Fyrisvallen i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 98 Fyrisvallen i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 769608-3190 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 2002. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-06-10.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Luthagen 82:1	2009-02-10	2009

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
102	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9430
46	p-platser	0
35	garageplatser	0
Totalt 183 objekt		9430

Föreningens lägenheter fördelas på: 10 st 1 rok, 15 st 2 rok, 44 st 3 rok, 24 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Uppsala Luthagen GA:39	G:A		25 / 100	Asfalterade gång-och cykelvägar m m
Uppsala Luthagen GA:38	G:A		33 / 100	Garagebyggnad i flera plan med teknikutrymmen, Parkeringsplatser, Kommunikationsytor, Stolpbelysning, Grönytor, Planteringar, Tomrör, Spillvattenledningar, Dagvattenledningar m m.

Totalt 2 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Englund	Ordförande
Margareta Wibäck	Ledamot
Lori Sutin	Ledamot
Beatrice-Ulrika Mozis	Ledamot
Hrair Panossian	Ledamot
Anna Lövgren	Ledamot
Daniel Callbo	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anna Lövgren, Hrair Panossian och Margareta Wibäck.

Styrelsen har under året hållit 20 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Peter Englund, Hrair Panossian, Lori Sutin och Marcela Covarrubias.

Revisorer har varit: Ronny Henning vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Carl Henrik Ittner (sammanställande), Mattias Höglund samt Daniel Gozzi, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-26.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 222 207 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till - 7 535 216 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 685 772 kr.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 10. Underskottet beror bl a på årets anskaffning av inventarier samt kostnader för underhåll som har bekostats utan upptagande av nya lån. För att kunna finansiera framtida större ekonomiska åtaganden behöver föreningen ta nya lån alternativt höja årsavgiften.

Underhåll

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 464 965 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 069 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 685 772 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. Beslutande organ är föreningsstämman.

Årsavgiften höjdes fr.o.m. 2023-04-01 med +4% och ytterligare en höjning skedde fr.o.m. 2023-09-01 med +4%.

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.

Efterdebitering EI

Föreningens system för individuell debitering av el och varmvatten har under en längre period tyvärr inte fungerat i alla lägenheter. En modell för efterdebitering har tagits fram där medlemmar efterdebiteras baserat på tidigare förbrukning. Modellen innebär också att föreningen står för 15% av medlemmarnas kostnad i samband med efterdebiteringen, vilket dragits från det egentliga beloppet som fakturerats.

Efterdebitering vatten

Avläsning av vattenförbrukningen har inte fungerat en längre tid. Eftersom vattenmätare sitter inne i väggen blir det kostsamt för föreningen att byta ut dem. Därför har styrelsen beslutat att kostnaden för varmvatten ska ingå i månadsavgiften. För den sista perioden (jan-aug 2022) där vissa lägenheter betalade vatten och andra inte, har styrelsen beslutat att de som betalat för vatten under den perioden ska skicka in sina fakturor. Föreningen kommer ersätta dem för den kostnad de haft för vattnet istället för att efterdebitera de som inte betalat för vattnet under den perioden.

Porttelefoner

Nya porttelefoner installerades våren 2023.

Laddboxar

Laddboxar har installerats utanför husen och förbereds i garaget under 2023. Naturvårdsverket kommer att utbetala 615 875kr i bidrag för installationen.

Utegruppen

Utegruppens arbete har under året haft som syfte att fortsatt ha en bra trivsel på gården. Föreningen har fortsatt ansvar för att entréurnorna och urnor vid uteplatsen får nya blommor 3 ggr/år som ger ett välkomnande intryck. Det ordnades även i år en gårdsfest med ett 20-tal deltagare. Ligusterhäcken ut mot gång/cykelvägen mot ån har klippts och rensats. Föreningens tält, stolar och bord finns att låna fritt för medlemmar som använts flitigt. Alla äppelträd har beskurits. En julgran och ljusslingor har satts upp.

GA-gruppen

GA-gruppen (Garagegruppen) består av 3 medlemmar, Fyrisvallen, Fyrisäng och Uppsalahem. Under 2023 har det beslutats att elcentralen till garaget ska göras om så att varje medlem får en egen central som de kan styra själva.

Solceller

Föreningens solpanelanläggning, som anlades 2017, har under året producerat 38 740 kWh el. Det innebär minskade kostnader för föreningen och att anläggningen som gjordes med statsbidrag är betald inom tio år. Den förväntade livstiden för anläggningen är 30 år under förutsättning att växelriktare i undercentralerna byts efter femton år.

Miljörum

Asfalten intill miljörummet har justerats och eventuella hål har åtgärdats. Miljörummet har målats om och rengjorts och nya skyltar har satts upp.

Rörarbeten

Rörarbeten har utförts under två lägenheter i gårdshuset. Detta var en oforutsatt händelse som har påverkat föreningens kassaflöde.

Undersökning av installation av avhärtningsfilter, motion från årsstämman

Styrelsen har valt att följa rekommendation från årsstämman att undersöka installation av en avhärtningsfilter.

Vatten delas in i olika kategorier utifrån hur hårt det är:

Mycket mjuk (0-2)

Mjuk (2-5)

Medelhårt (5-10)

Hårt (10-20)

Mycket hårt (över 20)

Hur hårt vattnet är beror på hur mycket kalk vattnet innehåller. Varken hårt eller mjukt vatten är farligt. Har man mjukt vatten kan det leda till korrosionsangrepp, hårt vatten kan ge kalkavlagringar i maskiner, rör osv. I Uppsala stad har vi 8 i hårdhet. De företag styrelsen varit i kontakt med rekommenderar att man installerar ett avhärtningsfilter när man har mer än 10, det vill säga, hårt vatten. Men man kan installera ändå för att exempelvis i vårt fall sänka så man går från 8 till 6 i hårdhet.

När styrelsen gick vidare med att ta in offertförfrågningar visade det sig att installation av ett avhärtningsfilter inte är möjligt. Vid platsbesöket av rörmockaren så framkom det att det är alldeles för trångt för att kunna installera ett avhärtningsfilter. För installationen av ett filter behöver det byggas om väldigt mycket, varpå företaget har rekommenderat styrelsen att inte installera filtret.

Styrelsen beslutar att följa företagets rekommendation.

Hissen

Alla lysrör i hissen har bytts ut till lågenergilampor.

Höjning månadsavgiften

Månadsavgiften höjdes med 4% fr o m april och 4% fr o m sept. Detta p g a ökade kostnader för drift och underhåll samt kraftigt höjning av ränta på våra lån. Vi förmodar en höjning även nästa år, då fler lån ska omsättas.

Övrigt

Fr o m januari 2023 skickas det ut medlemsutskick digitalt. En facebook grupp 'HSB Fyrisvallen Uppsala' har startats. Styrelsemedlemmar var ut och åt middag tillsammans (försenad julmiddag).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- Solceller har installerats
- Laddboxar har installerats
- Ny porttelefon
- Målning av träbrädor längst upp på fasaden
- Sprickor i fasaden åtgärdades
- Ny ligusterhäck har planterats
- Reparation av trappor vid gårdsentréerna
- Stamspolning
- Byte av fjärrläsningssystem s k IMD (Individuell Mätardebitering)
- Radonmätning
- Alla dörrar har förstärkts med brytskydd
- Ny hemsida via allabrf

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

- Byte av tvättmaskiner/torktumlare
- Lagning av sockelputs
- Tvätt och målning av fasad/tak/träpaneler/trapphus
- Byte av värmeväxlare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 169 och antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 170.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	327	197	286	264	215
Skuldsättning, kr/kvm	5 513	5 636	5 769	5 960	6 141
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 513	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	7	9	9	10	11
Energikostnad, kr/kvm	161	213	184	141	163
Årsavgifter, kr/kvm	741	642	631	626	611
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	829	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	7 556	6 767	7 119	6 771	6 783
Resultat efter finansiella poster, tkr	-222	-1 550	-413	-1 158	-591
Soliditet, %	81	81	80	80	80

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	159 505 994	0	0	159 505 994
Upplåtelseavgifter, kr	73 085 000	0	0	73 085 000
Underhållsfond, kr	2 457 359	0	7 606	2 464 965
S:a bundet eget kapital, kr	235 048 353	0	7 606	235 055 959
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 755 525	-1 549 878	-7 606	-7 313 009
Årets resultat, kr	-1 549 878	1 549 878	-222 207	-222 207
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 305 403	0	-229 813	-7 535 216
S:a eget kapital, kr	227 742 950	0	-222 207	227 520 743

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 873 000 kr samt ianspråktagande skett med -865 394 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	-7 313 009
Årets resultat, kr	-222 207
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-7 535 216

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-1 069 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	685 772
Balanseras i ny räkning, kr	-7 918 444

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 556 094	6 767 346
Övriga rörelseintäkter	3	258 268	0
Summa rörelseintäkter		7 814 362	6 767 346
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	4	-4 238 814	-5 004 096
Övriga externa kostnader	5	-34 824	-45 724
Personalkostnader och arvoden	6	-196 426	-141 330
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 620 994	-2 548 331
Summa rörelsekostnader		-7 091 058	-7 739 481
Rörelseresultat		723 304	-972 135
Finansiella poster	7		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 754	4 140
Räntekostnader och liknande resultatposter		-951 265	-581 883
Summa finansiella poster		-945 511	-577 743
Resultat efter finansiella poster		-222 207	-1 549 878
Resultat före skatt		-222 207	-1 549 878
Årets resultat		-222 207	-1 549 878

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	277 155 762	279 704 093
Inventarier, verktyg och installationer	9	653 965	0
Pågående nyanläggning	10	0	384 923
Summa materiella anläggningstillgångar		277 809 727	280 089 016
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		277 810 227	280 089 516
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		14 030	62 298
Övriga fordringar	12	2 445 041	1 995 854
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	830 501	275 689
Summa kortfristiga fordringar		3 289 572	2 333 841
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	14	0	406 837
Summa kortfristiga placeringar		0	406 837
Kassa och bank			
Kassa och Bank	15	29 288	29 288
Summa kassa och bank		29 288	29 288
Summa omsättningstillgångar		3 318 860	2 769 966
SUMMA TILLGÅNGAR		281 129 087	282 859 482

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		232 590 994	232 590 994
Fond för yttre underhåll		2 464 965	2 457 359
Summa bundet eget kapital		235 055 959	235 048 353
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-7 313 009	-5 755 525
Årets resultat		-222 207	-1 549 878
Summa ansamlad förlust		-7 535 216	-7 305 403
Summa eget kapital		227 520 743	227 742 950
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		28 794 876	40 676 957
Summa långfristiga skulder		28 794 876	40 676 957
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	23 191 193	12 470 324
Leverantörsskulder		201 613	310 773
Skatteskulder		389 956	391 796
Övriga skulder	17	39 704	24 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	991 002	1 241 849
Summa kortfristiga skulder		24 813 468	14 439 575
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 281 129 087	 282 859 482

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-222 207	-1 549 878
Elstöd	-258 268	0
Bidrag fr Naturvårdsverket	615 875	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 620 994	2 548 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 756 394	998 453
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-846 854	1 980
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	-346 977	193 997
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 562 563	1 194 430
Förvärv/försäljning av inventarier	-957 580	-384 923
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 161 212	-1 259 076
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 161 212	-1 259 076
Årets kassaflöde	-556 229	-449 569
Likvida medel vid årets början	2 431 610	2 881 179
Likvida medel vid årets slut	1 875 381	2 431 610

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 86 år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 22 127 tkr 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.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en s.k. äkta bostadsrättsförening belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för versamhet som inte kan hänföras till fastighteten, t.ex. avkastning på en del placeringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

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

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	6 332 004	6 056 289
Hysesintäkter garage	198 520	184 740
Hysesintäkter p-platser	313 860	327 000
Vatten	-18 548	40 546
El*	678 473	126 883
El, garage/p-platser	4 885	0
Överlåtelseavgift	13 130	13 288
Pantförskrivningsavgift	7 938	3 836
Övriga intäkter	25 832	14 769
Summa nettoomsättning	7 556 094	6 767 351
*Ingår även intäkter från El - IMD för perioden 220401-221231.		

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Övriga erhållna bidrag, Elstöd	258 268	0
Summa övriga rörelseintäkter	258 268	0

Not 4 Drift- och underhållskostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	263 002	252 407
Serviceavtal	113 822	175 581
Entreprenadstöd	208 692	209 979
Besiktningkostnader	10 034	9 503
Snörenhållning	24 707	13 081
Förbrukningsmaterial	8 972	12 668
Reparationer	324 527	372 420
Elavgifter	583 053	1 173 821
Uppvärmning	626 857	546 846
Vatten och avlopp	304 585	289 534
Sophämtning	192 854	169 507
Avgift till samfällighetsförening	14 536	35 613
Fastighetsförsäkringar	136 363	109 579
Kabel-TV, bredband m.m	176 748	223 745
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	198 548	191 408
Administrativ förvaltning enligt avtal	143 537	134 603
Vicevärdstjänster enl avtal	181 463	175 028
Övriga externa tjänster, drift	4 630	10 197
Studie- och fritidsverksamhet	3 615	1 481
Medlems- och föreningsavgifter	30 900	30 900
Övriga driftskostnader	1 597	800
Summa driftkostnader	3 553 042	4 138 701
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	257 125	92 306
Planerat underhåll garage	0	17 500
Planerat underhåll ventilation	0	22 468
Planerat underhåll värme	0	75 063
Planerat underhåll vatten och avlopp	49 886	72 825
Planerat underhåll el-installationer	274 636	373 358
Planerat underhåll hissar	104 125	74 375
Planerat underhåll lås-system	0	137 500
Summa underhållskostnader	685 772	865 395
Summa fastighets- och driftkostnader	4 238 814	5 004 096

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	490	19 748
Kontorsmaterial och liknande	1 308	2 049
Telefon och porto	6 135	2 371
Konsultarvoden	13 386	9 771
Revisionsarvode extern revisor	13 125	11 819
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	380	-34
Summa övriga externa kostnader	<u>34 824</u>	<u>45 724</u>

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden	105 000	102 270
Arvoden föreningsrevisor	2 380	2 415
Arvode valberedning	4 284	4 284
Övriga arvoden	37 800	2 856
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	46 962	29 505
Summa personalkostnader och arvoden	<u>196 426</u>	<u>141 330</u>

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7 Finansiella poster

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	636	2 814
Ränteintäkter från placeringar	2 779	1 325
Ränteintäkter från skattekonto	2 339	0
Övriga finansiella kostnader	-661	-480
Räntekostnader	-950 604	-581 402
Summa finansiella poster	<u>-945 511</u>	<u>-577 743</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	243 968 750	243 968 750
Ingående avskrivning på byggnader	-24 549 657	-22 001 326
Årets avskrivningar, byggnader	-2 548 331	-2 548 331
Bokförda värden byggnader	216 870 762	219 419 093
Mark	60 285 000	60 285 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	277 155 762	279 704 093
Taxeringsvärde byggnad	234 035 000	234 035 000
Taxeringsvärde mark	114 612 000	114 612 000

Not 9 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Årets anskaffning*	726 628	0
Årets avskrivning på inventarier	-72 663	0
Utgående redovisat värde	653 965	0
*Installation av laddstolpar p-platser		

Not 10 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	384 923	0
- Inköp	1 293 205	384 923
Bidrag Naturvårdsverket, samt momsavdrag	-951 500	0
- Omklassificeringar m m	-726 628	0
Utgående anskaffningsvärden	0	384 923

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 12 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 846 093	1 995 485
Skattekonto	260 976	369
Momsfordringar	335 625	0
Övriga fordringar	2 347	0
Summa övriga fordringar	2 445 041	1 995 854

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	23 938
Sophämningskostnader	0	8 997
Försäkringspremier	151 858	136 363
Kabel-TV avgifter m.m.	37 742	34 677
Förvaltningsavtal	25 026	70 889
Upplupna ränteintäkter	0	825
Övrigt upplupet och förutbetalt	615 875	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	830 501	275 689

Not 14 Övriga kortfristiga placeringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	0	406 837
Summa övriga kortfristiga placeringar	0	406 837

Not 15 Kassa och bank

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Nordea	25	25
Handelsbanken	29 263	29 263
Summa kassa och bank	29 288	29 288

Not 16 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	51 986 069	53 147 281
Summa skulder till kreditinstitut	51 986 069	53 147 281
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	71 042 000	71 042 000
Summa ställda säkerheter	71 042 000	71 042 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Nordea	2,781	2026-04-15	10 882 630
Nordea	4,53	2024-03-15	11 309 112
Nordea	0,93	2024-04-17	11 181 513
Stadshypotek	0,67	2025-06-01	8 246 000
Stadshypotek	0,66	2025-04-30	<u>10 366 814</u>
Summa			51 986 069
Avgår nästa års amortering			-1 063 348
Avgår lån för omförhandling 2024			<u>-22 127 845</u>
Totalt			28 794 876
Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år			46 669 329

Not 17 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Depositioner	1 500	1 500
Övriga kortfristiga skulder	38 204	23 333
Summa övriga skulder	39 704	24 833

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Löner och arvoden	44 852	1 386
Arbetsgivaravgifter	18 807	435
Arvode revision	15 324	12 319
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	28 694	17 208
Elavgifter	102 237	163 179
Uppvärmningskostnader	90 180	122 346
Kostnader för vatten och avlopp	50 788	0
Sophämningskostnader	20 020	0
Förutbetalda hyror och avgifter	525 978	534 516
Upplupna räntekostnader	94 122	72 537
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	317 923
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	991 002	1 241 849

Uppsala 2024-_____

Peter Englund

Lori Sutin

Anna Lövgren

Hrair Panossian

Margareta Wibäck

Beatrice-Ulrika Mozis

Daniel Callbo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-_____.

Ronny Henning
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 98 Fyrisvallen i Uppsala, org.nr. 769608-3190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 98 Fyrisvallen i Uppsala för räkenskapsåret 2023.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

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. 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 98 Fyrisvallen i Uppsala för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 trygghande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ronny Henning
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 98 Fyrisvallen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER ENGLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-24 kl. 18:14:07



BEATRICE-ULRIKA MOZIS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 09:07:22



HRAIR PANOSSIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 06:02:42



MARGARETA WIBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 09:26:05



LORI SUTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 06:49:08



DANIEL CALLBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 06:49:29



ANNA LÖVGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 07:04:03



RONNY HENNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:31:26



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:58:02



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 98 Fyrisvallen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

RONNY HENNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 16:30:11



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 17:58:40

