

2022
ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
98 Fyrisvallen i Uppsala



Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	6
Flerårsöversikt	7
Förändring i eget kapital	8
Resultatdisposition	8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	12
Upplysningar till resultaträkningen	13
Upplysningar till balansräkningen	16

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 98 Fyrisvallen i Uppsala (769608-3190) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 2002. Föreningen äger byggnader på fastigheten Luthagen 82:1 som byggdes år 2007 till 2010 med första inflyttning i gårdshuset i oktober 2009 i vilka man upplåter lägenheter. 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 10 juni 2019.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 20 april 2022.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Bedo Kaplan	Ordförande	
Peter Englund	Vice ordförande	i tur att avgå
Lori Sutin	Sekreterare	i tur att avgå
Henrik Ittner	Ledamot	i tur att avgå
Anna Lövgren	Ledamot	
Hrair Panossian	Ledamot	
Daniel Callbo	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Margareta Wibäck	Ledamot	

Firmatecknare är Bedo Kaplan, Peter Englund, Lori Sutin och föreningens förvaltare Marcela Covarrubias, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Ronny Henning, vald av föreningen och Lizette Söderdahl från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Ewa Hagberg (sammanställande), Mattias Höglund och Daniel Gozzi.

Föreningens förvaltare är Marcela Covarrubias från HSB Uppsala.

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
HSB Boservice i Uppland AB	Ekonomisk förvaltning
HSB Boservice i Uppland AB	Fastighetsskötsel
HSB Boservice i Uppland AB	Ventilation
HSB Boservice i Uppland AB	Förvaltartjänster
Alltek AB	Elarbeten
Kone AB	Hisservice
Städservice i Uppsala AB	Städ
Vattenfall AB	Elnät
Telge Energi AB	Elhandel
Vattenfall AB	Fjärrvärme
Uppsala Vatten och Avfall AB	Vatten, hushållsavfall
RagnSells AB	Kärphantering
Telenor AB	Bredband, telefoni
Tele2 Sverige AB	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 1 549 878 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 7 305 403 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 547 472 kr. Underskottet beror på de förändrade avskrivningsreglerna som infördes 2014 samt större underhållskostnader. Avgiften har höjts med 2% under året och avgiften kommer att höjas med 4% den 1 april 2023.

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.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 457 359 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 873 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 547 472 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Allmänt om verksamheten

Efterdebitering

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. Berörda medlemmar har efterdebiterats till och med december 2021. Nya elmätare har installerats under 2022 och byte av vattenmätare planeras under våren 2023.

Efterdebitering för 2022 och 2023 är planerad efter att vattenmätare bytts ut och debitering av el och varmvatten kommit i gång för samtliga lägenheter.

En höjning av avgiften med 4% är beslutad från 2023-04-01. Motivet till den relativt låga avgiftshöjningen är att priset som medlemmarna betalar genom de nya el-mätarna i IMD-systemet kommer att kopplas till det faktiska elpriset föreningen betalar och inte som tidigare till ett lägre fast pris per kWh. Detta innebär en minskad kostnad för föreningen. Kommande år behöver avgiften justeras i takt med att föreningens lån läggs om och räntesatserna förändras.

Brytskydd

För att skydda oss mot inbrott har samtliga portar och källareförråd förstärkts med brytskydd.

Porttelefoner

Det beslutades under 2022 att föreningen ska byta till porttelefoner utan portkod för att minska risken för inbrott. Dessa kommer att installeras under våren 2023.

Laddboxar

Det beslutades under 2022 att föreningen ska installera laddboxar och det kommer att kosta, efter bidraget från Naturvårdsverket, 630 875 kr. Installation av laddstolpar runt huset skedde i januari 2023. Installation av laddboxar i garagedelen kommer att ske beroende på vad samfälligheten beslutar.

Internet

Föreningen har sagt upp avtalet med Telenor gällande bredband (100/100 Mbit/s) per 2023-02-01 med 12 mån uppsägningstid. 2024-02-01 kommer istället Bahnhof bli bredbandsleverantör med 1000/1000 Mbit/s.

Hemsida

Hemsidan har flyttats från HSB till Allabrf.se. Under nästkommande år (2023) kommer alla boende kunna använda appen som hör till för en smidigare boendeupplevelse.

Utegruppen

Utegruppens arbete har under året haft som syfte att fortsatt ha en bra trivsel på gården. Nya möbler som är underhållsfria och kan stå ute över vintern har köpts in. Föreningen har fortsatt ansvar att entréurnorna och urnor vid uteplatsen får nya blommor 3 ggr/år som ger ett välkomnande intryck. Uteplatsen som har använts ganska flitigt har målats. Det har målats och oljats möbler och trallar. Det ordnades även i år en gårdsfest med ett 40-tal deltagare.

Ligusterhäcken ut mot gång/cykelvägen mot ån har klippts och rensats.

Föreningens tält, stolar och bord finns att låna kostnadsfritt för medlemmarna som använts flitigt. Alla äppelträd har beskurits och ett träd nära sandlådan som lutade togs bort.

10 st odlingslådor köptes in och har används av medlemmarna som fick ett lyckat odlingsresultat, med mycket tomater, sallad, gurka, potatis, jordgubbar samt många olika kryddor och örter.

Garagen

I det övre garaget har mellanväggar tagits bort vilket gör att bilar får bättre plats. Där finns för närvarande ett tiotal lediga parkeringsgarage om än begränsade i storlek vilka bilar som får plats. Även parkeringsplatserna i det nedre garaget har målats om, tidigare fungerade de inre platserna inte att använda pga att de var för smala.

GA-gruppen, dvs. den förenade grupp av ägare till bl.a. garaget, Ringgatan 6, alltså vår förening, brf. Fyrisäng och Uppsalahem, har under året haft flera möten. Vi har diskuterat de fortsatta ansträngningarna att förbättra garaget och förhindra den fortsatta inträngningen av vatten på nedre däck efter snösmältning och kraftigt regn.

Den tätskiktsrenovering som genomfördes under 2020 med samfinansiering av GA-gruppen och den forna s.k. byggherregruppen, ansvariga för garagets uppförande och byggherrar för respektive kvarter, Uppsalahem Produktion, Skanska och HSB Produktion/Project Partner, har endast delvis varit framgångsrik då inte allt läckage kunnat stoppas, trots betydande ansträngningar och åtgärder. I november genomfördes sålunda en ytterligare garantibesiktning. Den visade att ytterligare åtgärder för att stoppa kvarvarande läckage, dels skulle bli mycket kostsamt - det talades om kostnader på uppemot en halv miljon kronor - dels skulle medföra betydande risker genom att delar av fasaden måste rivas m.m. De tidigare åtgärderna har dock inneburit att det inte längre kan röra sig om salt kontaminerat regn- och smältvatten utan endast om oblandat regnvatten med väsentligt mindre korrosionsrisk för armeringen i betongen. Mot den bakgrunden beslutade GA-gruppen att vidare åtgärder för att förhindra läckage t.v. inte ska vidtas.

Föreningens solpanelanläggning, som anlades 2017, har under året tillverkat 41 500 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 under centralerna byts efter femton år.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 642 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 169 (170).

Under året har 10 (10) bostadsrätter överlåtits.

Inom parentes anges antal föregående år.

Föreningens fastighet i Uppsala har ett taxeringsvärde uppgående till 348 647 000 kr, varav byggnadsvärdet är 234 035 000 kr. Fastigheten byggdes 2007-2010 och fastighetens värdeår är 2010.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	10 st
med sammanlagd yta av 9 430 kvm	2 rok	15 st
	3 rok	44 st
	4 rok	24 st
	5 rok	<u>9 st</u>
Summa bostadslägenheter		102 st
Garage-platser		35 st
P-platser		45 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar och har ett kollektivt så kallat bostadsrättstillägg vilket innebär att medlemmarna själva kan avstå ett sådant tillägg i sina hemförsäkringar.

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>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	642	631	626	611
Låneskuld kr/kvm	5 636	5 769	5 960	6 141
Likvida medel	2 432	2 881	2 178	2 604
Kassalikviditet i %	20,5	22,7	10,7	19,0
Soliditet i %	80,6	80,3	80,0	79,6
Överskott för underhåll kr/kvm	197	286	264	215
Nettoomsättning	6 767	7 119	6 771	6 783
Resultat efter finansiella poster	-1 550	-413	-1 158	-591
Årets resultat	-1 550	-413	-1 158	-591
Eget kapital	227 742	229 293	229 706	230 863
varav underhållsfond	2 457	2 333	2 814	2 245
Utfört underhåll	865	560	1 095	73

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 ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

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>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 505 994	73 085 000	2 333 312	-5 218 676	-412 803	229 292 827
Avsättning till fond för yttre underhåll			684 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-559 953			
Balanseras i ny räkning				-536 849	412 803	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-1 549 878	-1 549 878
Belopp vid årets utgång	159 505 994	73 085 000	2 457 359	-5 755 525	-1 549 878	227 742 950

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 755 525
Årets resultat	-1 549 878
	<hr/>
Att disponera	-7 305 403
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	873 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-865 394
Balanserat resultat	-7 313 009
	<hr/>
Summa	-7 305 403

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	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 767 346	7 119 018
Summa rörelseintäkter		<u>6 767 346</u>	<u>7 119 018</u>
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-5 004 096	-4 319 593
Övriga externa kostnader	4	-45 724	-39 816
Personalkostnader och arvoden	5	-141 330	-130 781
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 548 331	-2 548 331
Summa rörelsekostnader		<u>-7 739 481</u>	<u>-7 038 521</u>
Rörelseresultat		-972 135	80 497
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		4 140	3 347
Räntekostnader och liknande resultatposter		-581 883	-496 647
Summa finansiella poster		<u>-577 743</u>	<u>-493 300</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 549 878	-412 803
Resultat före skatt		<u>-1 549 878</u>	<u>-412 803</u>
Årets resultat		-1 549 878	-412 803

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	279 704 093	282 252 424
Årets anskaffning	8	384 923	0
Summa materiella anläggningstillgångar		280 089 016	282 252 424
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		280 089 516	282 252 924
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		62 298	109 512
Övriga fordringar	10	1 995 854	2 445 403
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	275 689	230 476
Summa kortfristiga fordringar		2 333 841	2 785 391
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	12	406 837	406 837
Summa kortfristiga placeringar		406 837	406 837
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	29 288	29 288
Summa kassa och bank		29 288	29 288
Summa omsättningstillgångar		2 769 966	3 221 516
SUMMA TILLGÅNGAR		282 859 482	285 474 440

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		232 590 994	232 590 994
Fond för yttre underhåll		2 457 359	2 333 312
Summa bundet eget kapital		235 048 353	234 924 306
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 755 525	-5 218 676
Årets resultat		-1 549 878	-412 803
Summa ansamlad förlust		-7 305 403	-5 631 479
Summa eget kapital		227 742 950	229 292 827
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		40 676 957	41 955 931
Summa långfristiga skulder		40 676 957	41 955 931
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	12 470 324	12 450 426
Leverantörsskulder		310 773	511 620
Skatteskulder		391 796	324 837
Övriga skulder	15	24 833	12 867
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 241 849	925 932
Summa kortfristiga skulder		14 439 575	14 225 682
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		282 859 482	285 474 440

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 100-årig linjär avskrivningsplan varav det återstår 87 år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 11 529 tkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/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 fastigheteten, 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 1 519 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	6 056 289	5 952 078
Hysesintäkter lokaler	0	4 200
Hysesintäkter garage	184 740	183 700
Hysesintäkter p-platser	327 000	328 090
Vatten	40 546	162 075
El	126 883	244 610
Överlåtelseavgift	13 288	14 280
Pantförskrivningsavgift	3 836	10 930
Övriga intäkter*	14 764	219 055
Summa nettoomsättning	6 767 346	7 119 018

52 tkr av vattenintäkterna 2021 avser ej aviserad fordran

54 tkr av elintäkterna 2021 avser ej aviserad fordran

*200 tkr avser förlikning med HSB Produktion

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	252 407	251 154
Serviceavtal	175 581	129 971
Entreprenadstäd	209 979	179 117
Besiktningkostnader	9 503	15 556
Snörenhållning	13 081	2 639
Förbrukningsmaterial	12 668	17 795
Reparationer	372 420	399 183
Elavgifter	1 173 821	964 666
Uppvärmning	546 846	490 582
Vatten och avlopp	289 534	284 233
Sophämtning	169 507	132 708
Avgift till samfällighetsförening	35 613	0
Fastighetsförsäkringar*	109 579	118 673
Kabel-TV, bredband m.m	223 745	222 070
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	191 408	200 388
Administrativ förvaltning enligt avtal	134 603	131 702
Vicevärdstjänster enl avtal	175 028	171 168
Övriga externa tjänster, drift	10 197	14 960
Studie- och fritidsverksamhet	1 481	0
Medlems- och föreningsavgifter	30 900	30 900
Övriga driftskostnader	800	2 175
Summa driftkostnader	4 138 701	3 759 640
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	0	376 500
Planerat underhåll mark	92 306	82 525
Planerat underhåll garage	17 500	79 433
Planerat underhåll ventilation	22 468	0
Planerat underhåll värme	75 063	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	72 825	0
Planerat underhåll el-installationer	373 358	21 495
Planerat underhåll hissar	74 375	0
Planerat underhåll lås-system	137 500	0
Summa underhållskostnader	865 395	559 953
Summa fastighets- och driftkostnader	5 004 096	4 319 593

*Föreningen har fått en återbäring fr Länsförsäkringar på fastighetsförsäkringen med 16 873 kr.

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	19 748	0
Kontorsmaterial och liknande	2 049	2 087
Telefon och porto	2 371	2 465
Konsultarvoden	9 771	22 763
Revisionsarvode extern revisor	11 819	12 500
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	-34	1
Summa övriga externa kostnader	45 724	39 816

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Styrelsearvoden	102 270	96 859
Arvoden föreningsrevisor	2 415	2 380
Arvode valberedning	4 284	4 284
Övriga arvoden	2 856	3 790
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	29 505	23 468
Summa personalkostnader och arvoden	141 330	130 781

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	2 814	1 697
Ränteintäkter från placeringar	1 325	1 650
Övriga finansiella kostnader	-480	-640
Räntekostnader	-581 402	-496 007
Summa finansiella poster	-577 743	-493 300

Upplýsingar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	243 968 750	243 968 750
Ingående avskrivning på byggnader	-22 001 326	-19 452 995
Årets avskrivningar, byggnader	-2 548 331	-2 548 331
Bokförda värden byggnader	219 419 093	221 967 424
Mark	60 285 000	60 285 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	279 704 093	282 252 424
Taxeringsvärde byggnad	234 035 000	174 550 000
Taxeringsvärde mark	114 612 000	83 607 000

Not 8 Pågående nyanläggning

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Årets anskaffning*	384 923	0
Utgående redovisat värde	384 923	0
*Kostnad för pågående arbete - installation av en elbilsladdningsanläggning. Arbetet förväntas vara klart under år 2023.		

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 10 Övriga fordringar

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	1 995 485	2 445 055
Skattekonto	369	348
Summa övriga fordringar	1 995 854	2 445 403

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	23 938	25 593
Sophämningskostnader	8 997	10 291
Försäkringspremier	136 363	126 452
Kabel-TV avgifter m.m.	34 677	18 390
Förvaltningsavtal	70 889	49 425
Upplupna ränteintäkter	825	325
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	275 689	230 476

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	406 837	406 837
Summa övriga kortfristiga placeringar	406 837	406 837

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	1,00 %	2023-01-20	406 837

Not 13 Kassa och bank

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Nordea	25	25
Handelsbanken	29 263	29 263
Summa kassa och bank	29 288	29 288

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	53 147 281	54 406 357
Summa skulder till kreditinstitut	53 147 281	54 406 357
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 2022-12-31</u>
Nordea	2,781	2026-04-15	11 191 350
Nordea	1,07	2023-03-15	11 529 296
Nordea	0,93	2024-04-17	11 421 973
Stadshypotek	0,66	2025-04-30	10 585 062
Stadshypotek	0,67	2025-06-01	8 419 600
Summa			53 147 281
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 259 076
Avgår lån för omförhandling 2023			<u>-11 211 248</u>
Totalt			40 676 957

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 46 851 901

Not 15 Övriga skulder

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	0	285
Avräkning sociala avgifter	0	97
Depositioner	1 500	1 500
Övriga kortfristiga skulder	23 333	10 985
	<u> </u>	<u> </u>
Summa övriga skulder	24 833	12 867

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	1 386	20 944
Arbetsgivaravgifter	435	5 268
Reparationskostnader	0	8 107
Arvode revision	12 319	11 250
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	17 208	0
Elavgifter	163 179	209 334
Uppvärmningskostnader	122 346	80 503
Förutbetalda hyror och avgifter	534 516	542 960
Upplupna räntekostnader	72 537	47 566
	<u> </u>	<u> </u>
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	923 926	925 932

Uppsala _____ - ____ - ____

Bedo Kaplan

Peter Englund

Lori Sutin

Henrik Ittner

Anna Lövgren

Daniel Callbo

Hrair Panossian

Margareta Wibäck

Vår revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Ronny Henning
Av föreningen vald revisor

Lizette Söderdahl
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 98 i Fyrisvallen i Uppsala för räkenskapsåret 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 december 2022 och av dess finansiella resultat 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 i Fyrisvallen i Uppsala för räkenskapsåret 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 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 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 revisionsssed 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 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den / 2023

.....
Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....
Ronny Henning
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf 98 Fyrisvallen i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BEDO KAPLAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 13:47:14



CARL HENRIK ITTNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 15:34:39



PETER ENGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 14:08:36



HRAIR PANOSSIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 07:01:49



MARGARETA WIBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 15:28:57



LORI SUTIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 09:58:11



DANIEL CALLBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 07:02:27



ANNA LÖVGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 11:20:12



RONNY HENNING

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 16:09:46



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 16:34:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 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: 2023-04-05 kl. 16:08:55



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-05 kl. 16:35:23

