

**HSB Brf 98 Fyrisvallen i Uppsala**  
**Org nr 769608-3190**

## Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

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
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	13
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 2019-01-01 - 2019-12-31.

### 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 25 april 2019. HSBs normalstadgar 2011, ver. 5, antogs för andra gången av 2019 årsstämma.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning:*

Claes Leijon	Ordförande	
Mattias Höglund	Vice ordförande	i tur att avgå
Lina Pedersen	Sekreterare	i tur att avgå
Sara Lindqvist	Ledamot	
Ewa Hagberg	Ledamot	i tur att avgå
Daniel Callbo	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Björn Zacharoff	Suppleant	i tur att avgå
Johan Smitterberg	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Lina Pedersen, Claes Leijon, Mattias Höglund och föreningens förvaltare Anki Öberg, två i förening.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Matz Gustafsson, vald av föreningen och Marielle Jorda från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Torsten Uhlin (sammankallande), Jenny Wikström och Ronny Henning.

Föreningens förvaltare är Anki Öberg från HSB Uppsala.



Föreningen har avtal med nedanstående företag:

<i>Leverantör</i>	<i>Avtalstyp</i>
Upplands Boservice AB	Ekonomisk förvaltning
Upplands Boservice AB	Fastighetsskötsel
Upplands Boservice AB	Ventilation
Upplands Boservice AB	Elarbeten
HSB Uppsala 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	Kärlhantering
Telenor AB	Bredband, telefoni
ComHem AB	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

#### *Studie och fritidsverksamhet*

Styrelsen har haft ett kollektivt ansvar för studie- och fritidsverksamhet. Föreningen hade en kollektiv städdag av gård mm 28 april. En gårdsfest för alla medlemmar genomfördes 24 augusti. Styrelsen har under verksamhetsåret fortsatt varit uppdelad i arbetsgrupper med olika ansvarsområden. De olika områdena har varit inomhusmiljön (innegruppen), utomhusmiljön (utegruppen), ekonomi och avtalsgruppen samt kommunikationsgruppen. Dessutom har styrelsen medverkat i den så kallade GA-gruppen (gemensamma anläggningar, främst parkeringsgaraget).

#### *Ekonomi- och avtalsgruppen*

Styrelsen fortsätter sin tidigare policy med riskspridning så att de olika lån föreningen har ska falla ut till omsättning över olika år. I början av 2019 omsattes tre lån om sammanlagt ca 34,5 miljoner kronor med betydligt lägre räntekostnader än tidigare som följd. Styrelsen försöker även att amortera ned lånen i en ansvarsfull takt så att föreningen står ekonomiskt stark vid kommande räntehöjningar. Ett lån på 12,3 mkr ska omsättas i maj 2020 till förväntad lägre räntenivå än tidigare.

Den 1 april 2019 höjdes månadsavgiften med 2 %. De måttliga höjningarna av månadsavgiften som gjorts sedan 2010 (sammanlagt 7 procentenheter per 1 april 2019) är gjorda för att hålla jämna steg med indexuppräknningar i pågående avtal, en kraftig höjning av VA-taxan och fjärrvärm taxan under 2019 samt kommande kostnader för renoveringar och underhåll.

Gruppen har under året fortlöpande sett över pågående serviceavtal.

#### *Kommunikationsgruppen*

Gruppen har varit inriktad på att producera medlemsutskick till samtliga medlemmar efter i stort sett varje styrelsemöte. Medlemsutskicken innehåller bl.a. information om service till medlemmarna till exempel i form av beställd container för att underlätta källarrensning och insamling av julgranar för gemensam bortforsling.



Medlemsutskicken anger också kontaktmöjligheter med styrelseledamöter och förvaltare för att underlätta och uppmuntra till dialog mellan styrelse och boende och läggs regelmässigt ut på föreningens hemsida [www.hsb.se/upsala/brf/fyrisvallen](http://www.hsb.se/upsala/brf/fyrisvallen).

#### *Utegruppen*

Utegruppen har fortsatt ta ansvar för att se till att entrékrukorna får nya blommor, tre gånger per år och därmed ger ett välkomnande intryck. Även i år arrangerades i augusti en gårdsfest för medlemmarna med 20-30 deltagare. Föreningens partytält, bord och stolar, som kostnadsfritt kan lånas av medlemmarna, har under året vid flera tillfällen använts för student- och sommarfester. En cykelrensning genomfördes i september-oktober och ett tjugotal cyklar och annat som tagit plats i cykelrum och cykelställ tillvaratogs. Avskiljande kantjärn, för att hålla gruset på gångar från häckar och rabatter monterades i slutet av året.

#### *Innegruppen*

Innegruppen har genomfört sin årliga genomgång av samtliga uppgångar, barnvagnsrum samt källaren för att se till så att allt fungerar, inga rökluckor är blockerade och att föreningens gemensamma utrymmen sköts i enlighet med våra stadgar och trivselregler. Detta genomfördes i maj. Generellt såg det bra ut vid genomgången. Under 2019 har en rensning av barnvagnsrummen genomförts och kvarlämnade och trasiga saker har kastats eller lämnats till återvinning. Alla trappuppgångar har även kompletterats med nya kvastar. Innegruppen har även sett till att tvättstugorna fått ny städutrustning. Innegruppen har vidare på styrelsens uppdrag köpt in en ny bäddsoffa och annat till föreningslokalen/uthyrningsrummet. Nu finns möjlighet för upp till fem gäster att övernatta. I slutet av året monterades nya belysningar innanför trappuppgångarnas källarentréer så att ett ständigt ljus (om än lite svagare) lyser i källargången intill dess att den ”ordinarie” belysningen tänts upp av sensorerna. Det har varit en uppskattad trygghetsåtgärd.

#### *GA-gruppen*

Gruppen har under det gångna året fortsatt det synnerligen utdragna arbetet med att åstadkomma ett bättre fungerande garage, vad gäller åtgärder mot vatteninträngning och för bättre avlopp och elinstallationer. Under året har vi lyckats komma överens med vår motpart, byggherregruppen, och ett avtal för att avhjälpa problemen har slutits med en tätskikts-entreprenör. Arbetena kommer att utföras under maj-juni 2020.

Garagens inkörsportar har tidvis fungerat otillfredsställande med alltför långa perioder av icke-funktion. Problemen har tagits upp med KONE, tidigare Uppsala Hiss. Ett förslag till permanent lösning på problemen har begärts men ännu inte inkommit.

De farthinder på lokalgatorna som installerades under 2018 har fungerat väl. Lokalgatorna är s.k. gårdsgator med gångfartsområde för att få ner hastigheten till högst 7 km/h och för att tillåta uppställning av fordon på vändplaner och trottoarer för att underlätta tillfällig i- och urlastning. Det är som tidigare 20 minuters tidsgräns som gäller för denna tillfälliga uppställning.

Föreningens solpanelanläggning, som installerades i början av 2017, har under det gångna året producerat över 42 000 kWh, vilket innebär minskade elkostnader med ca 70 000 kr.



### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### *Ekonomi*

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 591 281 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 3 973 047 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 73 171 kr. Underskottet beror på de förändrade avskrivningsreglerna som infördes 2014. Sammanfattningsvis är föreningens ekonomi fortsatt god.

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 14.

#### *Underhåll och investeringar*

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 245 483 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 642 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 73 171 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll under 2019.

#### *Genomfört underhåll under verksamhetsåret*

- Byte av tvättmaskin
- Kontinuerligt utbyte av trapphusarmaturer till LED-armatur

Den stadgeenliga besiktningen skedde 20 juni 2019.

#### *Planerat underhåll/arbete för kommande år*

- Renovering av träpanel till en beräknad kostnad av ca 700 tkr.
- Renovering av täksikt Fyrisvallens garage, föreningens andel i detta ca 500 tkr.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2 % från den 1 april 2019. Ny höjning av avgiften med 2 % 1 januari 2020.



### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 611 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 168 (166).

Under året har 6 (7) bostadsrätter överlåtit.

*Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastighet i Uppsala har ett taxeringsvärde uppgående till 258 157 000 kr, varav byggnadsvärdet är 174 550 000 kr. Fastigheten byggdes 2007-2010.

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.

	2019	2018	2017	2016
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	611	598	586	582
Låneskuld kr/kvm	6 141	6 318	6 463	6 661
Likvida medel	2 604	2 316	2 062	2 555
Kassalikviditet i %	19,0	6,9	90,7	93,4
Soliditet i %	79,6	79,1	78,9	78,3
Överskott för underhåll kr/kvm	215	167	218	220
Nettoomsättning	6 783	6 714	6 626	6 586
Resultat efter finansiella poster	-591	-1 079	-756	-539
Årets resultat	-591	-1 079	-756	-539
Eget kapital	230 863	231 455	232 533	233 338
varav underhållsfond	2 245	2 024	1 900	1 595
Utfört underhåll	73	103	159	0

### 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 samt fram till och med 2017 klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

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

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

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

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

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

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



### Förändring i eget kapital

	Medlems <u>insatser</u>	Upplåtelse <u>avgifter</u>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>159 505 994</b>	<b>73 085 000</b>	<b>2 024 063</b>	<b>-2 081 747</b>	<b>-1 078 599</b>	<b>231 454 711</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll			324 000			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-102 580			
Balanseras i ny räkning				-1 300 019	1 078 599	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-591 281	-591 281
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>159 505 994</b>	<b>73 085 000</b>	<b>2 245 483</b>	<b>-3 381 766</b>	<b>-591 281</b>	<b>230 863 430</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 381 766
Årets resultat	-591 281
Att disponera	-3 973 047
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	642 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-73 171
Balanserat resultat	-4 541 876
Summa	-3 973 047

### *Ekonomisk ställning och resultat*

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






<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	6 783 170	6 713 625
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>6 783 170</u>	<u>6 713 625</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	3	-3 920 122	-3 766 482
Övriga externa kostnader	4	-32 125	-36 385
Personalkostnader och arvoden	5	-126 786	-127 626
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 548 331	-2 548 331
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-6 627 364</u>	<u>-6 478 824</u>
<b>Rörelseresultat</b>		155 806	234 801
<b>Finansiella poster</b>	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 013	1 619
Räntekostnader och liknande resultatposter		-752 100	-1 213 021
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-747 087</u>	<u>-1 211 402</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-591 281	-976 601
<b>Resultat före skatt</b>		-591 281	-976 601
<b>Skatter</b>			
Övriga skatter		0	-101 998
<b>Årets resultat</b>		<u>-591 281</u>	<u>-1 078 599</u>




<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	287 349 086	289 897 417
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>287 349 086</u>	<u>289 897 417</u>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		287 349 586	289 897 917
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		6 539	17 851
Övriga fordringar	9	2 210 757	1 923 776
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	206 136	193 495
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>2 423 432</u>	<u>2 135 122</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	406 020	404 396
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<u>406 020</u>	<u>404 396</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och Bank	12	29 288	29 288
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>29 288</u>	<u>29 288</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 858 740	2 568 806
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		290 208 326	292 466 723

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		232 590 994	232 590 994
Fond för yttre underhåll		2 245 483	2 024 063
Summa bundet eget kapital		234 836 477	234 615 057
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 381 766	-2 081 747
Årets resultat		-591 281	-1 078 599
Summa ansamlad förlust		-3 973 047	-3 160 346
<b>Summa eget kapital</b>		230 863 430	231 454 711
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	44 304 346	24 027 167
<b>Summa långfristiga skulder</b>		44 304 346	24 027 167
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	13 606 271	35 553 544
Leverantörsskulder		442 009	440 091
Skatteskulder		227 212	206 342
Övriga skulder	14	20 209	18 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	744 849	765 895
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		15 040 550	36 984 845
 <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		 290 208 326	 292 466 723

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 -2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-591 281	-1 078 599
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 548 331	2 548 331
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	1 957 050	1 469 732
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-1 381	-4 992
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	2 977	157 242
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	1 958 646	1 621 982
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 670 094	-1 368 570
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-1 670 094	-1 368 570
<b>Årets kassaflöde</b>	288 552	253 412
Likvida medel vid årets början	2 315 782	2 062 370
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	2 604 334	2 315 782

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB samt 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 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 90 år.

#### *Inkomstskatt*

I en bostadsrättsförening inkomstbeskattas kapitalintäkter, såsom ränteintäkter och utdelningar, samt i förekommande fall verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 %.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Av föreningens lån förfaller ca 12,3 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

## Upplysningar till resultaträkningen

### Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 -2019-12-31	2018-01-01 -2018-12-31
Årsavgifter bostäder	5 763 070	5 643 759
Hysesintäkter lokaler	5 700	3 500
Hysesintäkter garage	216 800	227 030
Hysesintäkter p-platser	315 140	311 710
Vatten, ej momsregistrerade	122 941	157 316
Överlåtelseavgift	9 304	7 930
Pantförskrivningsavgift	6 480	7 679
El, ej momsregistrerade	335 927	319 336
Övriga intäkter	7 808	35 365
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>6 783 170</b>	<b>6 713 625</b>



**Not 3 Drift- och underhållskostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
<b><i>Driftkostnader</i></b>		
Fastighetsskötsel	248 208	240 312
Serviceavtal	125 068	93 191
Entreprenadstäd	190 296	185 450
Besiktningkostnader	13 547	189 905
Snörenhållning	7 573	7 945
Förbrukningsmaterial	19 479	13 648
Reparationer	729 885	326 659
Elavgifter	827 588	931 355
Uppvärmning	473 948	520 133
Vatten och avlopp	239 083	221 922
Sophämtning	119 784	117 637
Avgift till samfällighetsförening	65 037	80 705
Fastighetsförsäkringar	104 124	100 165
Kabel-TV, bredband m.m	219 009	220 707
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	121 746	101 998
Administrativ förvaltning enligt avtal	124 736	116 304
Vicevärdstjänster enl avtal	166 020	159 584
Övriga externa tjänster, drift	7 781	0
Studie- och fritidsverksamhet	6 471	5 344
Medlems- och föreningsavgifter	30 900	30 900
Övriga driftskostnader	6 668	38
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 846 951</b>	<b>3 663 902</b>
<b><i>Underhållskostnader</i></b>		
Planerat underhåll ventilation	37 125	0
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	36 046	102 580
<b>Summa underhållskostnader</b>	<b>73 171</b>	<b>102 580</b>
<b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>	<b>3 920 122</b>	<b>3 766 482</b>



**Not 4 Övriga externa kostnader**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	14 908	649
Kontorsmaterial och liknande	1 995	2 872
Telefon och porto	2 473	2 450
Tidningar och tidskrifter, reklam	313	313
Konsultarvoden	2 973	20 608
Revisionsarvode extern revisor	9 461	9 450
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	2	43
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>32 125</b>	<b>36 385</b>

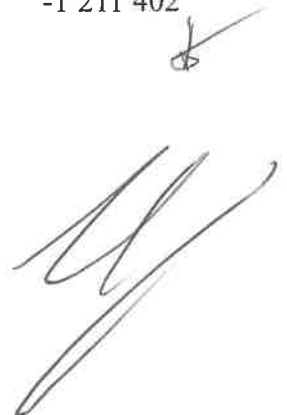
**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Styrelsearvoden	87 233	92 134
Arvoden föreningsrevisor	2 275	2 240
Arvode valberedning	4 185	4 095
Övriga arvoden	7 330	2 688
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	25 763	26 469
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>126 786</b>	<b>127 626</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6 Finansiella poster**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	3 388	0
Ränteintäkter från placeringar	1 625	1 619
Räntekostnader	-752 100	-1 213 021
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-747 087</b>	<b>-1 211 402</b>



### Upplysningar till balansräkningen

#### Not 7 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	243 968 750	243 968 750
Ingående avskrivning på byggnader	-14 356 333	-11 808 002
Årets avskrivningar, byggnader	-2 548 331	-2 548 331
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>227 064 086</b>	<b>229 612 417</b>
Mark	60 285 000	60 285 000
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>287 349 086</b>	<b>289 897 417</b>
Taxeringsvärde byggnad	174 550 000	148 643 000
Taxeringsvärde mark	83 607 000	57 090 000

#### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>





**Not 9 Övriga fordringar**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 169 027	1 882 098
Skattekonto	52	0
Övriga fordringar	<u>41 678</u>	<u>41 678</u>
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>2 210 757</b>	<b>1 923 776</b>

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	21 221	15 104
Sophämningskostnader	7 131	8 527
Försäkringspremier	111 214	104 124
Kabel-TV avgifter m.m.	17 635	17 212
Förvaltningsavtal	48 615	23 709
Upplupna ränteintäkter	320	319
Övrigt upplupet och förutbetalt	<u>0</u>	<u>24 500</u>
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>206 136</b>	<b>193 495</b>

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
HSB Uppsala, bunden placering	<u>406 020</u>	<u>404 396</u>
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>406 020</b>	<b>404 396</b>

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

	Ränta	Löptid	Belopp
HSB Uppsala, bunden placering	0,40 %	2020-01-19	406 020




**Not 12 Kassa och bank**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Nordea	25	25
Handelsbanken	29 263	29 263
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>29 288</b>	<b>29 288</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	57 910 617	59 580 711
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>57 910 617</b>	<b>59 580 711</b>
<b>Ställda säkerheter</b>		
Fastighetsinteckning	71 042 000	71 042 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>71 042 000</b>	<b>71 042 000</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är</u> <u>bunden tom</u>	<u>Lånebelopp</u> <u>2019-12-31</u>
Nordea	0,92	2022-02-16	12 117 510
Nordea	1,60	2020-05-20	12 263 583
Nordea	1,17	2021-05-12	11 763 584
Nordea	1,07	2023-03-15	12 483 440
Nordea	0,72	2021-05-28	9 282 500
Summa			57 910 617
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 342 688
Avgår lån för omförhandling 2020			<u>-12 263 583</u>
Totalt			44 304 346

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år

38 933 594




**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	5 299	5 731
Avräkning sociala avgifter	3 379	5 249
Depositioner	1 500	1 500
Övriga kortfristiga skulder	10 031	6 493
<b>Summa övriga skulder</b>	<u>20 209</u>	<u>18 973</u>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>	<u>2018-01-01</u> <u>-2018-12-31</u>
Reparationskostnader	0	2 904
Kostnader för förvaltningsavtal	0	7 701
Arvode revision	9 448	9 250
Elavgifter	91 331	100 554
Uppvärmningskostnader	60 371	66 153
Förutbetalda hyror och avgifter	524 688	475 857
Upplupna räntekostnader	59 011	96 597
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	6 879
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<u>744 849</u>	<u>765 895</u>



Uppsala 2020-03-16



Claes Leijon



Mattias Höglund



Lina Pedersen



Sara Lindqvist



Eva Hagberg




Daniel Callbo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-06



Matz Gustafsson  
Av föreningen vald revisor



Marielle Jorda  
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 år 2019.

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 2019 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 för föreningen.

### Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisoremas 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsssed 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 på fel, 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöters 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. Revisor 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 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 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 6/4 2020



---

Marielle Jorda  
BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor



---

Matz Gustafsson  
Av föreningen vald revisor