

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

## **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 |                       |
| Lori Sutin       | Sekreterare     |                       |
| Henrik Ittner    | Ledamot         |                       |
| Anna Lövgren     | Ledamot         | i tur att avgå        |
| Hrair Panossian  | Ledamot         | i tur att avgå        |
| 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 (sammankallande), 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                 | Kärlhantering          |
| 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 1 233 561 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 6 989 085 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.

#### *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. Installation av laddboxar runt huset kommer att ske i januari 2023. Installation av laddboxar i garagedelen kommer att ske beroende på vad samfälligheten beslutar. Föreningen har fått beviljat bidrag från Naturvårdsverket som står för halva kostnaden.

#### *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 rivs 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.

*Kv. Seminariet och Seminarieparken* har under året fortsatt att engagera styrelsen. Föreningen har sålunda även om det senaste förslaget med en något minskad byggnation i kvarteret inlämnat yttranden till både Miljö- och markdomstolen, MMD, och därefter till den överordnade instansen Mark- och miljööverdomstolen, MÖD. Vi har i våra yttranden bl.a. pekat på de vid en byggnation förlorade natur- och kulturvärdena, förlust av rödlistade arter och trafik som leds in i parken för att betjäna de tänkta nya fastigheterna. De remissinstanser som MÖD lutat sig emot, bl.a. Naturvårdsverket och Riksantikvarieämbetet, har dock - förvånansvärt nog - inte tagit hänsyn till våra, och andras, synpunkter utan medgav i slutet av sommaren den föreslagna detaljplanen som alltså innebär uppförandet av tre hus med 110 lgh i, med beskrivning från tidigare domslut, ”denna unika miljö av riksintresse”. En ytterligare fråga om detaljplanens fastställande ligger för utredning. Ingen byggnation har t.v. påbörjats.

## 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       | -1 234      | -413        | -1 158      | -591        |
| Årets resultat                          | -1 234      | -413        | -1 158      | -591        |
| Eget kapital                            | 228 059     | 229 293     | 229 706     | 230 863     |
| varav underhållsfond                    | 2 457       | 2 333       | 2 814       | 2 245       |
| Utfört underhåll                        | 547         | 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<br><u>insatser</u> | Upplåtelse<br><u>avgifter</u> | Fond för yttre<br><u>underhåll</u> | Balanserat<br><u>resultat</u> | Redovisat<br><u>resultat</u> | Totalt             |
|-------------------------------------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|--------------------|
| <b>Belopp vid årets ingång</b>            | <b>159 505 994</b>         | <b>73 085 000</b>             | <b>2 333 312</b>                   | <b>-5 218 676</b>             | <b>-412 803</b>              | <b>229 292 827</b> |
| 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                            |                            |                               |                                    |                               | -1 233 561                   | -1 233 561         |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>            | <b>159 505 994</b>         | <b>73 085 000</b>             | <b>2 457 359</b>                   | <b>-5 755 525</b>             | <b>-1 233 561</b>            | <b>228 059 267</b> |

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                                                              |            |
|--------------------------------------------------------------|------------|
| Balanserat resultat                                          | -5 755 525 |
| Årets resultat                                               | -1 233 561 |
|                                                              | <hr/>      |
| Att disponera                                                | -6 989 086 |
| <br>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande |            |
| Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan          | 873 000    |
| Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll     | -547 472   |
| Balanserat resultat                                          | -7 314 614 |
|                                                              | <hr/>      |
| Summa                                                        | -6 989 086 |

### *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>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> | <b>2021-01-01<br/>-2021-12-31</b> |
|---------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                        |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                               | 2          | 6 767 346                         | 7 119 018                         |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                                  |            | 6 767 346                         | 7 119 018                         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                       |            |                                   |                                   |
| Drift- och underhållskostnader                                | 3          | -4 686 173                        | -4 319 593                        |
| Övriga externa kostnader                                      | 4          | -45 724                           | -39 816                           |
| Personalkostnader och arvoden                                 | 5          | -141 330                          | -130 781                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar |            | -2 548 331                        | -2 548 331                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                                 |            | -7 421 558                        | -7 038 521                        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                        |            | -654 212                          | 80 497                            |
| <b>Finansiella poster</b>                                     | 6          |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              |            | 4 139                             | 3 347                             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                    |            | -583 488                          | -496 647                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                               |            | -579 349                          | -493 300                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                      |            | -1 233 561                        | -412 803                          |
| <b>Resultat före skatt</b>                                    |            | -1 233 561                        | -412 803                          |
| <b>Årets resultat</b>                                         |            | -1 233 561                        | -412 803                          |

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

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2022-12-31</b> | <b>2021-12-31</b> |
|----------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>            |            |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |            | 232 590 994       | 232 590 994       |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 2 457 359         | 2 333 312         |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
| Summa bundet eget kapital                    |            | 235 048 353       | 234 924 306       |
| <i><b>Ansamlad förlust</b></i>               |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |            | -5 755 525        | -5 218 676        |
| Årets resultat                               |            | -1 233 561        | -412 803          |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
| Summa ansamlad förlust                       |            | -6 989 086        | -5 631 479        |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | 228 059 267       | 229 292 827       |
| <br><i><b>Långfristiga skulder</b></i>       | <br>13     |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           |            | 40 676 957        | 41 955 931        |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | 40 676 957        | 41 955 931        |
| <br><i><b>Kortfristiga skulder</b></i>       |            |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 13         | 12 470 324        | 12 450 426        |
| Leverantörsskulder                           |            | 310 773           | 511 620           |
| Skatteskulder                                |            | 393 401           | 324 837           |
| Övriga skulder                               | 14         | 24 833            | 12 867            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 15         | 923 927           | 925 932           |
|                                              |            | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | 14 123 258        | 14 225 682        |
| <br><b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>    |            | <br>282 859 482   | <br>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 fastigheten, 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<br><u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01<br><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                          |
| <b>Summa nettoomsättning</b>                              | <b>6 767 346</b>                 | <b>7 119 018</b>                 |
| 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><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</u> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b><i>Driftkostnader</i></b>                                                                    |                                         |                                         |
| Fastighetsskötsel                                                                               | 252 407                                 | 251 154                                 |
| Serviceavtal                                                                                    | 175 581                                 | 129 971                                 |
| Entreprenadstäd                                                                                 | 209 979                                 | 179 117                                 |
| Besiktningsskostnader                                                                           | 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                                   |
| <b>Summa driftkostnader</b>                                                                     | <b>4 138 701</b>                        | <b>3 759 640</b>                        |
| <b><i>Underhållskostnader</i></b>                                                               |                                         |                                         |
| 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                                                            | 55 435                                  | 21 495                                  |
| Planerat underhåll hissar                                                                       | 74 375                                  | 0                                       |
| Planerat underhåll lås-system                                                                   | 137 500                                 | 0                                       |
| <b>Summa underhållskostnader</b>                                                                | <b>547 472</b>                          | <b>559 953</b>                          |
| <b>Summa fastighets- och driftkostnader</b>                                                     | <b>4 686 173</b>                        | <b>4 319 593</b>                        |
| *Föreningen har fått en återbäring fr Länsförsäkringar på fastighetsförsäkringen med 16 873 kr. |                                         |                                         |

**Not 4      Övriga externa kostnader**

|                                           | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><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                                       |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>     | <b>45 724</b>                           | <b>39 816</b>                           |

**Not 5      Personalkostnader och arvoden**

|                                            | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><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                                  |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>141 330</b>                          | <b>130 781</b>                          |

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 6      Finansiella poster**

|                                             | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><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                              | -583 007                                | -496 007                                |
| <b>Summa finansiella poster</b>             | <b>-579 348</b>                         | <b>-493 300</b>                         |

## Upplysningar 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        |
|                                                    | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Bokförda värden byggnader</b>                   | 219 419 093       | 221 967 424       |
| Mark                                               | 60 285 000        | 60 285 000        |
|                                                    | <hr/>             | <hr/>             |
| <b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b> | 279 704 093       | 282 252 424       |
| Taxeringsvärde byggnad                             | 234 035 000       | 174 550 000       |
| Taxeringsvärde mark                                | 114 612 000       | 83 607 000        |

### Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

### Not 9 Övriga fordringar

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

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                               | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><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                                     |
| <b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b> | <b>275 689</b>                          | <b>230 476</b>                          |

**Not 11 Övriga kortfristiga placeringar**

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

Kortfristiga placeringar med följande villkor:

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

**Not 12 Kassa och bank**

|                             | <u>2022-01-01</u><br><u>-2022-12-31</u> | <u>2021-01-01</u><br><u>-2021-12-31</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>2022-12-31</u> | <u>2021-12-31</u> |
|------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Övriga skulder till kreditinstitut       | 53 147 281        | 54 406 357        |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b> | <b>53 147 281</b> | <b>54 406 357</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 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             |                |                             | -11 211 248                  |
| Totalt                                       |                |                             | 40 676 957                   |

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

**Not 14      Övriga skulder**

|                                         | 2022-01-01<br><u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01<br><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                           |
|                                         | <hr/>                            | <hr/>                            |
| <b>Summa övriga skulder</b>             | 24 833                           | 12 867                           |

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                               | 2022-01-01<br><u>-2022-12-31</u> | 2021-01-01<br><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                           |
|                                               | <hr/>                            | <hr/>                            |
| <b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b> | 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