

HSB Brf 98 Fyrisvallen i Uppsala
Org nr 769608-3190

Årsredovisning för räkenskapsåret 2021

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
Upplýsningar till resultaträkningen	14
Upplýsningar till balansräkningen	17

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 2021-01-01 - 2021-12-31.

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 27 maj 2021.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Styrelsens sammansättning:

Bedo Kaplan	Ordförande	i tur att avgå
Peter Englund	Vice ordförande	
Lori Sutin	Sekreterare	i tur att avgå
Daniel Gozzi	Ledamot	i tur att avgå
Henrik Ittner	Ledamot	
Daniel Callbo	Ledamot	utsedd av HSB Uppsala
Margareta Wibäck	Suppleant	i tur att avgå
Anna-Karin Warborn	Suppleant	i tur att avgå

Firmatecknare är Peter Englund, Bedo Kaplan, Lori Sutin och föreningens förvaltare Anki Öberg, två i förening.
Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

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

I valberedningen ingår Ewa Hagberg (sammankallande), Göran Warborn och Mattias Höglund.

Föreningens förvaltare är Anki Öberg från HSB Uppsala.

Ar

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
Tele2 AB	Kabel-tv
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkringar

Utegruppen

Utegruppens arbete har under året haft som syfte att fortsatt ha en bra trivsel på gården.

Det har målats och oljats möbler och trallar. Vi har fortsatt ansvar att entreprenörerna får nya blommor 3 ggr/år

som ger ett välkomnande intryck. Det ordnades även i år en gårdsfest med ett 40-tal deltagare.

Föreningens tält stolar och bord finns att låna kostnadsfritt för medlemmarna som använts flitigt.

Häcken runt gårdshuset har beskurets för att få en tätare häck.

Det har planterats ny Ligusterhäck ut mot gång/cykelväg mot ån som kommer att ge ett bra intryck för vår gård.

Reparation av trapporna vid gårdsentrerna slutförs.

Användning av obehöriga av vår gård har blivit betydligt bättre efter att häcken/skyltar är på plats.

Cykelrensning på gård och i förråd har genomförts och 25 cyklar kördes bort.

GA-gruppen

GA-gruppen har under det gångna året fortsatt att följa upp arbetet med garagets tätskikt som renoverades år 2020. Stora förbättringar gjordes då men fortfarande kan vatteninträngning noteras efter kraftiga regn eller snösmältning, på väggarna i garagets nedre däckskortsidor.. Arbetet med att förhindra även detta vatten att komma in kommer att fortsätta under 2022.

Under året bestämde gruppen att de träd som fanns utmed garagets långsida skulle tas bort. Detta för att fortsättningsvis förhindra den mycket stora mängd löv från dessa träd som kilat in sig mellan vägg och den glaspanel som täcker långsidan. Dessa löv hindrade både fullgod ventilation och tillfredsställande avrinning av regnvatten och snö. En totalrengöring av kvarvarande lövmassor planeras till våren 2022.

GA-gruppen har också låtit byta ut de illa fungerande el-armaturerna i carportarna utanför infarten till garagets nedre däck. LED-armaturer med individuell rörelsevakt vid varje plats har monterats och fungerar nu efter några justeringar bra.

Ch

GA-gruppen har vidare under året haft diskussioner om installation av ladd-stolpar för personbilar. Frågan är både tekniskt, praktiskt och finansiellt komplicerad eftersom garage och lokalgatorna där närparkering sker inte från början planerats för sådana stolpar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 412 803 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 5 631 479 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 559 953 kr. Underskottet beror på de förändrade avskrivningsreglerna som infördes 2014 samt större underhållskostnader. Sammanfattningsvis är föreningens ekonomi fortsatt god. Avgiften höjs med 2% per 1 April.

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 12.

Underhåll och investeringar

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 333 312 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 684 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 559 953 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Beslutande organ är föreningsstämman.

Genomförda investeringar/ Underhåll under året

- Renoveringen av det av föreningen delägda garaget.
- Lagning av putsskador i fasad
- Ombyggnad av socklar vid entréer mot gården
- Omgörning av delar av gården, bla. plantering av ny häck
- Fortsatt kontinuerligt utbyte av trapphusens elarmaturer till LED-belysning.

Den stadgeenliga besiktningen skedde under maj 2021

Planerat underhåll/arbete för kommande år

- Stamspolning, ca 100 tkr under 2022.
- Byte av fjärravläsningssystem, s.k. IMD, dvs. Individuell MätarDebitering, av lägenheternas förbrukning av el och varmvatten, ca 500 tkr under 2022.
- Ombyggnad av gårdshusets socklar, planerat 2023
- Radonmätning - doser placeras i och runt husen

Kvarteret Seminariet mitt över Ringgatan och nära granne till föreningen har fortsatt att engagera under året. Parken är en grön lunga och väl värd att bevara och rustas upp. Den detaljplan för kvarteret som Mark- och miljödomstolen godkände i beslut i juni 2021 skulle innebära uppförandet av tre byggnader på den plats där läplanteringen med granar nu finns. Men den skulle också medföra inkörning och ökad parkering i parken, förlust av träd, ökat buller från fotbollsplanen i parken (som inte längre skulle vara tillgänglig för allmänheten utan hyras ut) samt stor risk för trafikproblem på Fyrisvallsgatan. Föreningen har därför överklagat domen till Mark- och miljööverdomstolen och kommer att fortsätta bevaka frågan.

Föreningens solpanelanläggning, som installerades i början av 2017, har under det gångna året producerat ca 39 000 kWh, vilket ger minskade kostnader för föreningen med uppskattningsvis ca 75 000 kronor. År 2021 var vädermässigt ett mindre gynnsamt år vad gäller solelsproduktion. Som jämförelse kan nämnas att under år 2020 producerade anläggningen över 44 000 kWh.

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 kan efterdebiteras tre år tillbaka 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. Berörda medlemmar har efterdebiterats till och med februari 2021. Ett nytt system har beställts under 2021 men blivit försenat på grund av brist på komponenter hos leverantören. Efterdebitering från februari 2021 är planerad under våren 2022.

an

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 631 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 170 (166).

Under året har 10 (12) bostadsrätter överlåtits.

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.

Ch

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>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	631	626	611	598
Låneskuld kr/kvm	5 769	5 960	6 141	6 318
Likvida medel	2 881	2 178	2 604	2 316
Kassalikviditet i %	22,7	10,7	19,0	6,9
Soliditet i %	80,3	80,0	79,6	79,1
Överskott för underhåll kr/kvm	286	264	215	167
Nettoomsättning	7 119	6 771	6 783	6 714
Resultat efter finansiella poster	-413	-1 158	-591	-1 079
Årets resultat	-413	-1 158	-591	-1 079
Eget kapital	229 293	229 706	230 863	231 455
varav underhållsfond	2 333	2 814	2 245	2 024
Utfört underhåll	560	1 095	73	103

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 insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Redovisat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	159 505 994	73 085 000	2 814 312	-4 541 876	-1 157 800	229 705 630
Avsättning till fond för yttre underhåll			613 750			
Årets uttag till fond för yttre underhåll			-1 094 750			
Balanseras i ny räkning				-676 800	1 157 800	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					-412 803	-412 803
Belopp vid årets utgång	159 505 994	73 085 000	2 333 312	-5 218 676	-412 803	229 292 827

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 218 676
Årets resultat	-412 803
Att disponera	-5 631 479
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	684 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-559 953
Balanserat resultat	-5 755 526
Summa	-5 631 479

Ekonomisk ställning och resultat

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

Un

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 119 018	6 770 707
Summa rörelseintäkter		7 119 018	6 770 707
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-4 319 593	-4 562 598
Övriga externa kostnader	4	-39 816	-107 254
Personalkostnader och arvoden	5	-130 781	-130 316
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 548 331	-2 548 331
Summa rörelsekostnader		-7 038 521	-7 348 499
Rörelseresultat		80 497	-577 792
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 347	3 599
Räntekostnader och liknande resultatposter		-496 647	-583 607
Summa finansiella poster		-493 300	-580 008
Resultat efter finansiella poster		-412 803	-1 157 800
Resultat före skatt		-412 803	-1 157 800
Årets resultat		-412 803	-1 157 800

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	282 252 424	284 800 755
Summa materiella anläggningstillgångar		282 252 424	284 800 755
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		282 252 924	284 801 255
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		109 512	9 584
Övriga fordringar	9	2 445 403	1 742 275
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	230 476	217 992
Summa kortfristiga fordringar		2 785 391	1 969 851
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	11	406 837	406 837
Summa kortfristiga placeringar		406 837	406 837
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	12	29 288	29 288
Summa kassa och bank		29 288	29 288
Summa omsättningstillgångar		3 221 516	2 405 976
SUMMA TILLGÅNGAR		285 474 440	287 207 231

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		232 590 994	232 590 994
Fond för yttre underhåll		2 333 312	2 814 312
Summa bundet eget kapital		234 924 306	235 405 306
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 218 676	-4 541 876
Årets resultat		-412 803	-1 157 800
Summa ansamlad förlust		-5 631 479	-5 699 676
Summa eget kapital		229 292 827	229 705 630
<i>Långfristiga skulder</i>	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		41 955 931	35 009 847
Summa långfristiga skulder		41 955 931	35 009 847
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	12 450 426	21 197 392
Leverantörsskulder		511 620	261 456
Skatteskulder		324 837	246 144
Övriga skulder	14	12 867	20 626
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	925 932	766 136
Summa kortfristiga skulder		14 225 682	22 491 754
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		285 474 440	287 207 231

Or

Kassaflödesanalys	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-412 803	-1 157 800
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 548 331	2 548 331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 135 528	1 390 531
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-112 600	26 668
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	480 894	-139 916
Kassaflöde från löpande verksamhet	2 503 822	1 277 283
Finansieringsverksamheten		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	-1 800 882	-1 703 378
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 800 882	-1 703 378
Årets kassaflöde	702 940	-426 095
Likvida medel vid årets början	2 178 239	2 604 334
Likvida medel vid årets slut	2 881 179	2 178 239

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

U

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 88 år.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 11 191 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 verksamhet 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 1 459 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	5 952 078	5 907 744
Hysesintäkter lokaler	4 200	6 300
Hysesintäkter garage	183 700	186 612
Hysesintäkter p-platser	328 090	333 460
Vatten	162 075	76 678
El	244 610	232 185
Överlåtelseavgift	14 280	13 013
Pantförskrivningsavgift	10 930	10 815
Övriga intäkter*	219 055	3 900
Summa nettoomsättning	7 119 018	6 770 707
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		

CS

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	251 154	250 872
Serviceavtal	129 971	100 773
Entreprenadstäd	179 117	201 394
Besiktningsskostnader	15 556	9 195
Snörenhållning	2 639	0
Förbrukningsmaterial	17 795	18 059
Reparationer	399 183	588 855
Elavgifter	964 666	653 302
Uppvärmning	490 582	400 570
Vatten och avlopp	284 233	278 348
Sophämtning	132 708	123 958
Avgift till samfällighetsförening	0	41 779
Fastighetsförsäkringar	118 673	111 214
Kabel-TV, bredband m.m	222 070	221 144
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	200 388	124 398
Administrativ förvaltning enligt avtal	131 702	129 548
Vicevärdstjänster enl avtal	171 168	171 168
Övriga externa tjänster, drift	14 960	5 432
Studie- och fritidsverksamhet	0	2 621
Medlems- och föreningsavgifter	30 900	30 900
Övriga driftskostnader	2 175	4 318
Summa driftkostnader	3 759 640	3 467 848
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll fasad	376 500	658 750
Planerat underhåll mark	82 525	2 243
Planerat underhåll garage	79 433	433 757
Planerat underhåll el-installationer	21 495	0
Summa underhållskostnader	559 953	1 094 750
Summa fastighets- och driftkostnader	4 319 593	4 562 598

As

Not 4 Övriga externa kostnader

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	0	35 835
Kontorsmaterial och liknande	2 087	3 361
Telefon och porto	2 465	2 953
Konsultarvoden	22 763	54 551
Revisionsarvode extern revisor	12 500	10 552
Förluster på hyres- och avgiftsfordringar	1	2
Summa övriga externa kostnader	39 816	107 254

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Styrelsearvoden	96 859	96 102
Arvoden föreningsrevisor	2 380	2 325
Arvode valberedning	4 284	4 257
Övriga arvoden	3 790	5 676
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	23 468	21 956
Summa personalkostnader och arvoden	130 781	130 316

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 6 Finansiella poster

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	1 697	1 905
Ränteintäkter från placeringar	1 650	1 649
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	0	45
Övriga finansiella kostnader	-640	-440
Räntekostnader	-496 007	-583 167
Summa finansiella poster	-493 300	-580 008

Uppllysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	243 968 750	243 968 750
Ingående avskrivning på byggnader	-19 452 995	-16 904 664
Årets avskrivningar, byggnader	-2 548 331	-2 548 331
Bokförda värden byggnader	221 967 424	224 515 755
Mark	60 285 000	60 285 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	282 252 424	284 800 755
Taxeringsvärde byggnad	174 550 000	174 550 000
Taxeringsvärde mark	83 607 000	83 607 000

Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 9 Övriga fordringar

	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	2 445 055	1 742 114
Skattekonto	348	161
Summa övriga fordringar	2 445 403	1 742 275

Ch

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	25 593	24 984
Sophämningskostnader	10 291	7 125
Försäkringspremier	126 452	118 673
Kabel-TV avgifter m.m.	18 390	17 866
Förvaltningsavtal	49 425	49 019
Upplupna ränteintäkter	325	325
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	230 476	217 992

Not 11 Övriga kortfristiga placeringar

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</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	0,40 %	2022-01-20	406 837

Not 12 Kassa och bank

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Nordea	25	25
Handelsbanken	29 263	29 263
Summa kassa och bank	29 288	29 288

Ch

Not 13 Skulder till kreditinstitut

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	54 406 357	56 207 239
Summa skulder till kreditinstitut	54 406 357	56 207 239
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:

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp 2021-12-31
Nordea	0,92	2022-02-16	11 500 070
Nordea	1,07	2023-03-15	11 847 344
Nordea	0,93	2024-04-17	11 662 433
Stadshypotek	0,66	2025-04-30	10 803 310
Stadshypotek	0,67	2025-06-01	8 593 200
Summa			54 406 357
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-1 259 076
Avgår lån för omförhandling 2022			<u>-11 191 350</u>
Totalt			41 955 931

Uppllysning om skulder som förfaller senare än 5 år 48 110 977

10

Not 14 Övriga skulder

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Källskatt för arvoden och personallöner	285	7 234
Avräkning sociala avgifter	97	4 866
Depositioner	1 500	1 500
Övriga kortfristiga skulder	10 985	7 026
Summa övriga skulder	<u>12 867</u>	<u>20 626</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Löner och arvoden	20 944	0
Arbetsgivaravgifter	5 268	0
Reparationskostnader	8 107	18 197
Arvode revision	11 250	10 000
Elavgifter	209 334	88 294
Uppvärmningskostnader	80 503	50 599
Förutbetalda hyror och avgifter	542 960	519 890
Upplupna räntekostnader	47 566	57 406
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	21 750
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	<u>925 932</u>	<u>766 136</u>

llr

Uppsala 29 -03- 2022

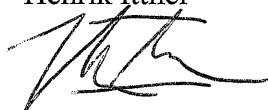

Bedo Kaplan


Peter Englund


Lori Sutin

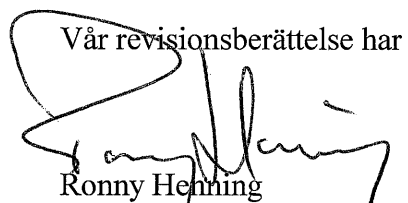

Daniel Gozzi

Henrik Ittner




Daniel Callbo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 - 04 - 06


Ronny Henning
Av föreningen vald revisor


Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 98 Fyrisvallen i Uppsala för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den tryckta versionen av detta dokument.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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

Ch

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 98 Fyrisvallen i Uppsala för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

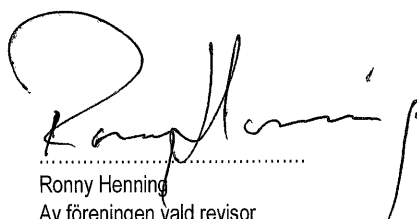
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 2022



Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ronny Henning
Av föreningen vald revisor