

HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala
Org nr 717300-0816

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Verksamheten	2
Medlemsinformation	4
Flerårsöversikt	6
Förändring i eget kapital	7
Resultatdisposition	7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	11
Upplýsningar till resultaträkningen	12
Upplýsningar till balansräkningen	15

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala (717300-0816) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-09-01 - 2017-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt, för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

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 not 1 under Noter.

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 21 april 2015.

Fastighetsskötseln av områdets fastigheter och grönytor utförs av föreningens anställda fastighetsskötare, Hans Ekström. Han utför även uppgifter som tidigare låg på vicevärden. Städningen sköts av Ann-Yå Städ sedan flera år tillbaka.

Hissarna servas av KONE Hiss.

Föreningen har ett flerårigt avtal med Avloppsteknik AB för rengöring av avloppsstammarna.

Upplands Brandservice och Anticimex har avtal med HSB Brf 56.

Com Hem har gruppavtal med HSB Brf 56 om kabel TV och bredband.

Styrelsemedlemmarna utför en del uppgifter som tidigare låg på vicevärden.

En informationsträff har hållits inför gruppanslutningen av kabel-TV och bredband.

Vice ordförande Jakob Mohamed höll i den.

Flera av föreningens medlemmar är aktiva med att sköta en del rabatter. Christina Gustafsson och Hana Lundvall har ansvarat för uthyrning av kvartersgård, uthyrningsrum och den stora bastun.

Nyinflyttade på Fiolbacken får besök av Inflyttningsvärd (styrelsemedlem) och nu även av Valberedningen. Den aktuella "Information till Boende på Fiolbacken" och "Vem ansvarar för vad i bostadsrättsföreningen" går igenom. En rundvandring i området görs också.

Vicevärdsfunktionen togs bort i samband med en omorganisation. Uppgifterna fördelades på fastighetsskötaren, Hans Ekström, och styrelsemedlemmarna.

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Upplands Boservice AB. 

Studie- och fritidsverksamhet

Fritidskommittén ordnade adventskaffe 1:a advent 2016. Styrelsen ansvarar för att informationsbladet "Fiolbacken" delas ut till alla boende. Sju nummer under verksamhetsåret. Informations papper och möte inför gruppavtal med kabel TV och Bredband anordnades. Fritidskommittén har i huvudsak bestått av två personer, Sandra Hermansson och Beatriz Hedvåg vilka ersatte Klara Norling och Eva Eefke Smit.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 303 124 kr. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 5 033 508 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 1 147 559 kr.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 5 330 970 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 1 379 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 1 147 559 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll. *Beslutande organ är föreningsstämman.*

Underhåll av fastigheten

Under åren 2011-12 gjordes energibesparande åtgärder. Bergvärme installerades. En ny separat undercentral byggdes för värmepumparna. Alla fönster byttes till treglasfönster. Alla tak lades om. Fasaden på höghuset byttes och tilläggsisolerades i samband med det. Fläkthus byggdes på höghustaken och taken på höghuset och kvartersgården byggdes om med 11 graders lutning. Vissa fasaddelar på låghuset tilläggsisolerades och ny panel sattes upp.

Tyvär fick föreningen inte det sökta statsbidraget för upprustning av den stora lekplatsen. En upprustning genomfördes till en kostnad av drygt 500 000 kr. Enstaka tvättmaskiner har bytts ut under perioden, då det varit för oekonomiskt att reparera. Styrelsen har påbörjat ett anbudsförfarande om att byta lås, framför allt i höghuset.

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes 14 september 2016.

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 2.5 % från den 1 januari 2017.

Inför Upplands Lokaltrafiks (UL) omläggning av busslinjenätet informerade styrelsen ledningen för UL om behovet att ha kvar hållplatserna "Fiolbacken" och "Gottsunda Simhall". Många boende i HSB Brf 56 var aktiva i att påverka UL:s ledning. De två önskade hållplatserna är kvar efter omläggningen i augusti 2017. Uppsala kommun har en arbetsgrupp som undersöker möjligheter till förtätning av Gottsunda. Styrelsen har ifrågasatt deras idéer om byggen på HSB Brf 56 mark och fått till svar att det bestämmer HSB Brf 56 samt att det endast var förslag. Flera boende är engagerade i frågan. Inga konkreta planer har i nuläget presenterats. *MA*

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 693 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 början var medlemsantalet 270.

Antal tillkommande medlemmar under räkenskapsåret 24, antal avgående medlemmar under räkenskapsåret 20.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 274.

Under året har 18 (28) bostadsrätter överlåtit.

Inom parentes anges antal föregående år.

Styrelsen har följande sammansättning:

Lennart Hedvåg	ordförande
Jacob Mohammed	vice ordförande
Andreas Alm	ledamot
Mohamed Adan	ledamot
Ann Klockars	sekreterare
Peter Piechowski	ledamot utsedd av HSB Uppsala
Inger Blom	suppleant
Alexandra Londong	suppleant
Lars Olsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är styrelsens ledamöter Lennart Hedvåg, Jacob Mohammed, Mohamed Adan och Ann Klockars samt suppleanten Inger Blom.

Revisorer har varit Rolf Tärnlund med Urban Mehlstrand som suppleant, valda av föreningen samt BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

I valberedningen ingår Emil Andersson, sammankallande och Gry Martineau.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 februari 2017. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden samt ett konstituerande möte i samband med årsstämman. Styrelsemedlemmarna informeras kontinuerligt via mail om händelser som rör Fiolbacken.

Styrelsen har sitt säte i Uppsala. 

Föreningens fastigheter Gottsunda 38:2 m.fl. har ett taxeringsvärde uppgående till 105 717 000 kr, varav byggnadsvärdet är 80 944 000 kr.

Föreningens hus byggdes 1976.

Föreningen har följande bostadsrätts- och uthyrningsenheter:

Bostadslägenheter med bostadsrätt	1 rok	13 st
med sammanlagd yta av 16 042 kvm	2 rok	106 st
	3 rok	75 st
	4 rok	<u>29 st</u>
Summa bostadslägenheter		223 st
Garage		119 st
P-platser		83 st
P-plats med motorvärmare		36 st
Extra förråd		37 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg-Hansa. *mk*

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>2016/17</u>	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	693	684	665	580
Låneskuld kr/kvm	5 186	5 304	5 353	5 369
Likvida medel	3 820	3 568	2 004	297
Kassalikviditet i %	149,7	139,4	83,4	24,6
Soliditet i %	1,0	0,6	0,3	0,3
Överskott för underhåll kr/kvm	223	205	137	62
Nettoomsättning	11 912	11 689	11 290	10 263
Resultat efter finansiella poster	303	283	-10	-2 425
Årets resultat	303	283	-10	-2 425
Eget kapital	826	523	240	249
varav underhållsfond	5 331	4 802	3 638	5 070
Utfört underhåll	1 148	852	217	1 431

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 placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala samt klientmedelskonto hos Upplands Boservice AB.

Kassalikviditet beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager och förutbetalda kostnader/ upplupna intäkter i förhållande till kortfristiga skulder.

Soliditet beräknas som justerat eget kapital i procent av balansomslutningen.

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>	Fond för yttre <u>underhåll</u>	Balanserat <u>resultat</u>	Redovisat <u>resultat</u>	<u>Totalt</u>
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	528 600	4 802 437	-5 091 425	283 326	522 938
Resultatdisposition enligt stämmobeslut:					
Reservering fond för yttre underhåll		1 381 000			
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		-852 467			
Balanseras i ny räkning			-245 207	-283 326	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-			303 124	303 124
Årets resultat				303 124	303 124
Belopp vid årets utgång	528 600	5 330 970	-5 336 632	303 124	826 062

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 336 632
Årets resultat	303 124
Att disponera	-5 033 508
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Till föreningens underhållsfond avsätts enligt plan	1 379 000
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-1 147 559
Balanserat resultat	-5 264 949
Summa	-5 033 508

Ekonomisk ställning och resultat

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

KS

Resultaträkning	Not	2016-09-01 -2017-08-31	2015-09-01 -2016-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 911 996	11 689 009
Summa rörelseintäkter		11 911 996	11 689 009
Rörelsekostnader			
Drift- och underhållskostnader	3	-6 479 796	-5 767 434
Övriga externa kostnader	4	-153 229	-136 210
Personalkostnader och arvoden	5	-864 824	-878 197
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 997 235	-1 997 235
Summa rörelsekostnader		-9 495 084	-8 779 076
Rörelseresultat		2 416 912	2 909 933
Finansiella poster	6		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 312	901
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 119 100	-2 627 508
Summa finansiella poster		-2 113 788	-2 626 607
Resultat efter finansiella poster		303 124	283 326
Resultat före skatt		303 124	283 326
Årets resultat		303 124	283 326

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	81 381 377	83 298 021
Inventarier, verktyg och installationer	8	134 438	215 029
Summa materiella anläggningstillgångar		81 515 815	83 513 050
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	9	500	500
Andra långfristiga fordringar	10	170 000	170 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		170 500	170 500
Summa anläggningstillgångar		81 686 315	83 683 550
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		4 844	15 971
Övriga fordringar	11	3 656 773	3 430 937
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	487 104	230 701
Summa kortfristiga fordringar		4 148 721	3 677 609
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och Bank	13	219 073	168 526
Summa kassa och bank		219 073	168 526
Summa omsättningstillgångar		4 367 794	3 846 135
SUMMA TILLGÅNGAR		86 054 109	87 529 685

Balansräkning	Not	2017-08-31	2016-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		528 600	528 600
Fond för yttre underhåll		5 330 970	4 802 437
Summa bundet eget kapital		5 859 570	5 331 037
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 336 632	-5 091 425
Årets resultat		303 124	283 326
Summa ansamlad förlust		-5 033 508	-4 808 099
Summa eget kapital		826 062	522 938
<i>Långfristiga skulder</i>	14		
Övriga skulder till kreditinstitut		82 311 541	84 338 741
Summa långfristiga skulder		82 311 541	84 338 741
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	876 508	727 380
Leverantörsskulder		286 222	248 491
Övriga skulder	15	204 212	255 391
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 549 564	1 436 744
Summa kortfristiga skulder		2 916 506	2 668 006
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		86 054 109	87 529 685

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 byggnaderna sker enligt en linjär avskrivningsplan på 35-50 år. Inventarier skrivs av linjärt med 10 % per 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 %.

<i>Förenklat kassaflöde</i>	<i>2016/2017</i>	<i>2015/2016</i>
Resultat efter finansiella poster	303 124	283 326
Tillkommer avskrivningar	1 997 235	1 997 235
Ökning/minskning av långfristiga skulder	- 1 878 072	- 804 766
<i>Årets förenklade kassaflöde</i>	<i>422 287</i>	<i>1 475 795</i>

Resultat efter finansiella poster justeras genom att avskrivningarna (som inte innebär någon utbetalning) ersätts av föreningens amorteringar (som är en utbetalning). Förenklat kassaflöde är relevant under förutsättning att amorteringstakten på föreningens lån är i överensstämmelse med tillgångarnas beräknade livslängd. 

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2016-09-01 <u>-2017-08-31</u>	2015-09-01 <u>-2016-08-31</u>
Årsavgifter bostäder	11 109 232	10 973 468
Årsavgiftsbortfall	0	-46 340
Hysesintäkter lokaler	168 690	171 503
Hysesintäkter garage	401 350	422 050
Hysesintäkter p-platser	83 950	88 125
Överlåtelseavgift	20 064	28 903
Pantförskrivningsavgift	10 677	11 558
Övriga intäkter *	118 033	39 742
Summa nettoomsättning	11 911 996	11 689 009

* Avvikelsen mot föregående år förklaras framförallt av utökad uthyrning av gästrum samt kvarterslokal till medlemmarna. Samt av en justering av föregående års beräknade fastighetskatt där den slutgiltiga skatten blev 24 tkr lägre än beräknat vilket redovisas under övriga intäkter. ✎

Not 3 Drift- och underhållskostnader

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
<i>Driftkostnader</i>		
Fastighetsskötsel	128 183	20 016
Serviceavtal	141 997	112 862
Entreprenadstöd	280 961	256 159
Besiktningkostnader	10 341	13 271
Snörenhållning	2 902	6 266
Förbrukningsmaterial	46 943	49 895
Reparationer	523 556	600 254
Elavgifter	478 968	470 452
Uppvärmning	1 813 826	1 543 898
Vatten och avlopp	447 677	462 359
Sophämtning	372 902	307 098
Fastighetsförsäkringar	264 443	259 105
Kabel-TV, bredband m.m	202 668	132 804
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	305 934	330 359
Administrativ förvaltning enligt avtal	197 752	191 860
Övriga externa tjänster, drift	14 289	55 202
Studie- och fritidsverksamhet	26 751	28 725
Medlems- och föreningsavgifter	67 200	67 200
Övriga driftskostnader	4 944	7 182
Summa driftkostnader	5 332 237	4 914 967
<i>Underhållskostnader</i>		
Planerat underhåll mark	516 791	0
Planerat underhåll bostäder	5 396	0
Planerat underhåll trapphus	6 719	0
Planerat underhåll lokaler	287 106	0
Planerat underhåll ventilation	0	405 685
Planerat underhåll värme	130 379	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	119 424	446 782
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	81 744	0
Summa underhållskostnader	1 147 559	852 467
Summa fastighets- och driftkostnader	6 479 796	5 767 434

Not 4 Övriga externa kostnader

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Förbrukningsinventarier o dyl.	7 769	25 976
Kontorsmaterial och liknande	5 364	3 382
Telefon och porto	24 872	19 393
Konsultarvoden	98 704	71 584
Revisionsarvode extern revisor	16 520	15 875
Summa övriga externa kostnader	153 229	136 210

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Löner till anställda	365 417	411 512
Styrelsearvoden	132 900	56 526
Arvoden föreningsrevisor	2 344	4 000
Arvode valberedning	6 645	3 000
Övriga arvoden	23 729	24 100
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	172 997	175 993
Uttagsskatt	126 413	156 511
Övriga personalkostnader	34 379	46 555
Summa personalkostnader och arvoden	864 824	878 197

Not 6 Finansiella poster

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	5 057	495
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	13	260
Ränteintäkter från skattekonto	242	146
Räntekostnader	-2 119 100	-2 627 508
Summa finansiella poster	-2 113 788	-2 626 607

Upplysningar till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-08-31</u>	<u>2016-08-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	94 580 731	94 580 731
Ingående avskrivning på byggnader	-13 470 210	-11 553 565
Årets avskrivningar, byggnader	-1 916 644	-1 916 644
Bokförda värden byggnader	79 193 877	81 110 522
Mark	2 187 500	2 187 500
Utgående redovisat värde byggnader och mark	81 381 377	83 298 022

Not 8 Maskiner och inventarier

	<u>2017-08-31</u>	<u>2016-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	805 903	805 903
Ingående avskrivningar på inventarier	-590 874	-510 284
Årets avskrivning på inventarier	-80 591	-80 591
Utgående redovisat värde	134 438	215 028

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2017-08-31</u>	<u>2016-08-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	<u>2017-08-31</u>	<u>2016-08-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	170 000	170 000
Utgående anskaffningsvärden	170 000	170 000
Utgående nedskrivningar	0	0
Redovisat värde	<u>170 000</u>	<u>170 000</u>

Not 11 Övriga fordringar

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Avräkning klientmedelskonto	1 026 274	2 026 762
I avräkning med HSB Uppsala	2 551 483	1 349 797
Skattekonto	23 017	22 775
Skattefordran	55 999	31 603
Summa övriga fordringar	3 656 773	3 430 937

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	17 874
Sophämningskostnader	26 579	22 885
Försäkringspremier	165 090	174 757
Kabel-TV avgifter m.m.	40 407	11 667
Förvaltningsavtal	30 846	0
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	7 922	3 518
Upplupna ränteintäkter	3 370	0
Övrigt upplupet och förutbetalt*	212 890	0
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	487 104	230 701
* Upplupen försäkringsersättning		

Not 13 Kassa och bank

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Handkassa	3 550	2 500
Handelsbanken	215 083	165 586
Handelsbanken	440	440
Summa kassa och bank	219 073	168 526

Not 14 Skulder till kreditinstitut

	<u>2017-08-31</u>	<u>2016-08-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	83 188 049	85 066 121
Summa långfristiga skulder	83 188 049	85 066 121
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckning	87 250 200	87 250 200
Summa ställda säkerheter	87 250 200	87 250 200

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden tom	Lånebelopp <u>2017-08-31</u>
Stadshypotek	4,85	2018-01-30	551 926
Stadshypotek	4,85	2018-01-30	559 084
Stadshypotek	4,85	2018-01-30	559 084
Stadshypotek	3,43	2018-09-30	1 579 000
Stadshypotek	1,05	2017-10-31	5 000 000
Stadshypotek	1,62	2018-12-01	5 000 000
Stadshypotek	1,91	2019-01-31	6 775 000
Stadshypotek	0,98	2018-12-31	8 439 592
Stadshypotek	4,24	2019-07-30	10 000 000
Stadshypotek	4,25	2020-06-30	13 812 500
Stadshypotek	0,95	2019-03-01	14 302 500
Stadshypotek	1,1	2020-03-30	<u>16 609 363</u>
Summa			83 188 049
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			<u>- 876 508</u>
Totalt			82 311 541

Beräknad skuld till kreditgivare om 5 år

78 935 415 *gr*

Not 15 Övriga skulder

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Momsskuld	126 413	156 511
Fond för inre underhåll	34 911	34 911
Källskatt för arvoden och personallöner	3 593	13 086
Avräkning sociala avgifter	5 340	15 029
Depositioner	21 600	18 350
Övriga kortfristiga skulder	12 355	17 504
Summa övriga skulder	204 212	255 391

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2016-09-01</u> <u>-2017-08-31</u>	<u>2015-09-01</u> <u>-2016-08-31</u>
Löner och arvoden	70 781	71 175
Semesterlöner	92 209	66 696
Arbetsgivaravgifter	51 211	43 592
Kostnader för förvaltningsavtal	82 000	36 617
Arvode revision	16 220	15 600
Elavgifter	51 173	43 390
Uppvärmningskostnader	74 010	61 859
Förutbetalda hyror och avgifter	956 463	908 117
Upplupna räntekostnader	155 497	189 698
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	1 549 564	1 436 744

Uppsala 2017-11-14



Lennart Hedvåg



Jakob Mohammed



Andreas Alm



Mohamed Adan



Ann Klockars



Peter Piechowski

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-01-04.



Rolf Tärnlund

Av föreningen vald revisor



Joakim Häll

BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf 56 Fiolbacken i Uppsala, org.nr. 717300-0816.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 56 Fiolbacken för år 2016-09-01—2017-08-31.

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 augusti 2017 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorenas 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. 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 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 revisionssed 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. Risken 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 revisionssed 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. *JH*

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 56 Fiolbacken för år 2016-09-01—2017-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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. 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 revisionssed 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 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.

Stockholm den 4 januari 2018



Joakim Häll

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Av föreningen vald revisor