



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf 77 Linné i Uppsala

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 77 Linné i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716401-3513 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1985. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-07-16.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dragarbrunn 5:2	1984-12-01	1985
Dragarbrunn 9:2	1984-12-01	1985

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	139
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 498
13	p-plats med laddpunkt	0
10	p-plats med motorvärmare	0
Totalt 81 objekt		3 637

Föreningens lägenheter fördelas på: 7 st 1 rok, 39 st 2 rok, 10 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emil Westergren	Ordförande
Ulf Lidström	HSB-Ledamot
Filiph Sundahl	Ledamot
Veronique Sinabian	Ledamot
Benny Mårtensson	Ledamot
Jan Hillblom	Suppleant
Erik Sandberg Gjessing	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Veronique Sinabian, Benny Mårtensson, Filiph Sundahl, Jan Hillbom och Erik Sandberg Gjessing.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Filiph Sundahl, Emil Westergren, Veronique Sinabian och Benny Mårtensson.

Revisorer har varit: lämnades vakant på senaste föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har sedan senaste ordinarie föreningsstämma varit vakant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-06. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 219 662 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 040 281 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts till en kostnad av 63 938 kr.

Upplysning vid förlust: Underskottet beror på ökade drift- och räntekostnader.

Avgiften höjdes med 5% från 1 januari 2024, en förändring av årsavgiften med +6% per 2024-09-01 är registrerad. Höjningarna grundas av generellt ökade kostnader för föreningen på grund av inflation och höjda räntor.

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys. Det negativa kassaflödet beror på ökade drift- och räntekostnader.

Föreningen har under året placerat en del likvider hos SBAB för att få en högre ränteavkastning.

Underhåll och investeringar

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-01-10.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 515 785 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 419 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 63 938 kr ur fonden för att täcka utgifter av genomfört underhåll.

Underåret har åtgärder utförts enligt nedan:

- Utbyte av takfönster 64 tkr

Föreningen har även investerat i nya routrar till porttelefonerna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Installation av laddpunkter

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2030	Stambyte

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

- HSB Boservice i Uppland, fastighetsskötsel
- HSB Uppsala, ekonomisk förvaltning
- HSB Uppsala, förvaltare (vicevärd)
- Byggbeslag Lås & Säkerhet, nyckelhantering och hostingavtal
- Kone, hisservice
- Sinnesfrid Städservice, städning
- Tele2, kabel-tv
- Telenor, bredband
- Upplands Energi, elavtal

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtit.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 72, antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 76.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	94	212	223	263	247
Skuldsättning, kr/kvm	3 334	3 510	3 619	3 757	3 895
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 466	3 650	3 763	3 906	4 049
Räntekänslighet, %	4	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	179	160	155	153	142
Årsavgifter, kr/kvm	787	762	775	778	778
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	93	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	804	786	801	787	784
Nettoomsättning, tkr	2 923	2 857	2 913	2 861	2 850
Resultat efter finansiella poster, tkr	-220	273	343	241	62
Soliditet, %	35	34	33	31	29

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

- Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Skuldsättning: bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.
- Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.
- Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.
- Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	2 067 992	0	0	2 067 992
Underhållsfond, kr	2 163 785	0	352 000	2 515 785
S:a bundet eget kapital, kr	4 231 777	0	352 000	4 583 777
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 339 253	272 691	-352 000	2 259 944
Årets resultat, kr	272 691	-272 691	-219 662	-219 662
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 611 944	0	-571 662	2 040 282
S:a eget kapital, kr	6 843 721	0	-219 662	6 624 059

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 352 000 kr, inget ianspråktagande har förekommit

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 259 944
Årets resultat, kr	-219 662
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 040 282

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-419 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	63 938
Balanseras i ny räkning, kr	1 685 220

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

RESULTATRÄKNING

		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 923 428	2 857 191
Övriga rörelseintäkter	Not 3	56 813	39 349
Summa Rörelseintäkter		2 980 241	2 896 540
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 199 963	-1 750 261
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 691	-26 329
Personalkostnader	Not 6	-74 650	-75 934
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-498 061	-498 061
Summa Rörelsekostnader		-2 841 365	-2 350 585
Rörelseresultat		138 876	545 955
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	18 865	6 119
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-377 403	-279 382
Summa Finansiella poster		-358 538	-273 264
Resultat efter finansiella poster		-219 662	272 691
Resultat före skatt		-219 662	272 691
Årets resultat		-219 662	272 691

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	17 280 706	17 737 000
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	112 570	154 337
Summa Materiella anläggningstillgångar		17 393 276	17 891 337

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

17 393 776 **17 891 837**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	1 824
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	756 493	1 220 480
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	123 824	89 564
Summa Kortfristiga fordringar		880 317	1 311 869

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	533 326	743 295
Summa Kortfristiga placeringar		533 326	743 295

Kassa och bank

Kassa och bank		375 000	0
Summa Kassa och bank		375 000	0

Summa Omsättningstillgångar

1 788 643 **2 055 164**

Summa Tillgångar

19 182 419 **19 947 001**

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 067 992	2 067 992
Fond för yttre underhåll	2 515 785	2 163 785
Summa Bundet eget kapital	4 583 777	4 231 777

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 259 944	2 339 253
Årets resultat	-219 662	272 691
Summa Fritt eget kapital	2 040 281	2 611 944

Summa Eget kapital

6 624 059

6 843 721

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	12 766 934
Summa Långfristiga skulder		0	12 766 934

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	12 124 171	0
Leverantörsskulder		67 436	3 514
Skatteskulder		11 061	15 479
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	54 178	24 349
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	301 514	293 004
Summa Kortfristiga skulder		12 558 360	336 346

Summa Skulder

12 558 360

13 103 280

Summa Eget kapital och skulder

19 182 419

19 947 001

KASSAFLÖDESANALYS

2023-09-01
2024-08-31

2022-09-01
2023-08-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 138 876 545 955

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 498 061 498 061

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet **498 061 498 061**

Erhållen ränta 9 567 4 658

Erlagd ränta -374 819 -259 243

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

271 684 789 430

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -47 868 -853

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 95 259 -33 007

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital **47 391 -33 860**

Kassaflöde från den löpande verksamheten

319 075 755 570

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar 0 -145 175

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten **0 -145 175**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -642 763 -395 789

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten **-642 763 -395 789**

Årets kassaflöde **-323 688 214 606**

Likvida medel vid årets början **1 957 109 1 742 503**

Likvida medel vid årets slut **1 633 422 1 957 109**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	46 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	12 504 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 639 476	2 554 308
	Årsavgifter bostäder TV/Bredband	112 896	112 896
	Hyror lokaler	0	12 000
	Hyror parkeringsplatser	141 300	138 700
	Intäkt laddstolpar	0	5 393
	Hyror informationsöverföring	0	0
	Hyror övrigt *	3 600	0
	Övriga intäkter **	26 156	33 894
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 923 428	2 857 191
	Hysesbortfall	0	0
	<i>Summa</i>	0	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 923 428	2 857 191

* Avser tilläggsavgift för laddstolpe ** Avser avgifter för överlåtelse, pantförskrivning samt andrahandsuthyrning

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	54 893	39 349
	Övriga intäkter	1 920	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	56 813	39 349

Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och serviceavtal	-301 256	-309 396
	Snö och halk-bekämpning	-21 448	-5 000
	Reparationer	-507 872	-201 397
	Planerat underhåll	-63 938	0
	EI	-121 142	-117 338
	Uppvärmning	-348 287	-306 961
	Vatten	-182 360	-158 728
	Sophämtning	-140 628	-125 261
	Fastighetsförsäkring	-81 923	-65 301
	Kabel-TV och bredband	-117 340	-117 493
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-94 810	-92 514
	Förvaltningsavtalskostnader	-218 960	-210 513
	Övriga driftkostnader	0	-40 359
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 199 963	-1 750 261

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-17 375	0
	Administrationskostnader	-4 183	-14 086
	Extern revision	-12 000	-12 000
	Medlemsavgifter	-17 100	-17 100
	Föreningsverksamhet	-8 875	-7 119
	Övriga förvaltningskostnader	-9 158	-16 386
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 691	-66 690
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-52 501	-53 758
	Revisionsarvode	-2 625	-2 415
	Övriga arvoden	-2 100	-2 500
	Sociala avgifter	-17 424	-17 261
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-74 650	-75 934
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	17 411	5 123
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 454	995
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 865	6 119
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-376 924	-279 046
	Övriga räntekostnader	-479	-336
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-377 403	-279 382

Not 9	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 463 866	25 463 866
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 950 000	1 950 000
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	27 413 866	27 413 866
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-9 676 866	-9 220 573
	Årets avskrivningar	-456 293	-456 293
	Återförda avskrivningar	-1	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-10 133 160	-9 676 866
	Utgående redovisat värde	17 280 706	17 737 000
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	45 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	353 000	353 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	51 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	96 353 000	96 353 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 061 000	27 061 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	27 061 000	27 061 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	208 838	63 663
	Årets investeringar	0	145 175
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	208 838	208 838
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-54 501	-12 733
	Årets avskrivningar	-41 768	-41 768
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	1	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-96 268	-54 501
	Utgående redovisat värde	112 570	154 337
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	725 096	1 213 815
Övriga fordringar	31 397	41 611
Summa Övriga fordringar	756 493	1 255 426

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
---------------	---	-------------------	-------------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	29 583	22 756
Upplupna ränteintäkter	14 633	5 334
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	79 608	61 474
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	123 824	89 564

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
---------------	--	-------------------	-------------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	533 326	743 295
Summa Övriga kortfristiga placeringar	533 326	743 295

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-08-31
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	4,15%	2025-04-30	9 002 506	290 000
Stadshypotek	0,97%	2025-06-01	3 121 665	0
			12 124 171	290 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 124 171
Kortfristig del	12 124 171
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	290 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 160 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,33%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2024-08-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	4,15%	2025-04-30	9 002 506	290 000
Stadshypotek	0,97%	2025-06-01	3 121 665	0
			12 124 171	290 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	12 124 171
Kortfristig del	12 124 171

Not 17 Övriga kortfristiga skulder 2024-08-31 2023-08-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	0	-34 945
Inre fond	28 140	28 140
Övriga kortfristiga skulder	26 038	31 154
<i>Summa Övriga skulder</i>	54 178	24 349

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-08-31 2023-08-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	234 359	221 909
Upplupna räntekostnader	34 134	31 550
Övriga upplupna kostnader	33 020	39 545
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	301 514	293 004

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Uppsala, datum enligt digital signering

Emil Westergren

Benny Mårtensson

Veronique Sinabian

Filiph Sundahl

Ulf Lidström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 77 Linné i Uppsala, org.nr. 716401-3513

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 77 Linné i Uppsala för räkenskapsåret 2023/2024.

Enligt min 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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf 77 Linné i Uppsala för räkenskapsåret 2023/2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala

Digitalt signerad av

Lizette Söderdahl
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf 77 Linné i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EMIL WESTERGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-01-20 kl. 12:56:37



BENNY MÅRTENSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 19:47:38



ULF LIDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-16 kl. 10:20:14



FILIPH SUNDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 12:26:27



VERONIQUE SINABIAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 12:23:42



LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-22 kl. 20:11:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf 77 Linné i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LIZETTE SÖDERDAHL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-23 kl. 16:44:04



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.