



# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Brf 77 Linné i Uppsala

MEMBER 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 2024-2025

### 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 1984. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-21.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

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

#### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam Ömsesidig Sakförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
2	lokaler (hyresrätt)	139
56	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 498
1	förråd	12
13	p-platser	0
<b>Totalt 72 objekt</b>		<b>3 649</b>

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Emil Westergren	Ordförande
Anna Forslund	Ledamot
Veronique Sinabian	Ledamot
Erik Gjessing	Ledamot
Ulf Lidström	HSB-Ledamot
Mona Sandén	Suppleant
Jan Hillblom	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emil Westergren.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Emil Westergren, Anna Forslund, Veronique Sinabian och Erik Gjessing.

Revisorer har varit: Karin Norgren vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ella Barnfield (sammankallande) och Josefine Krih, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-06. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### **Ekonomi**

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 368 092 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 2 053 312 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-09-01 med +6%. Ingen ytterligare höjning är planerad.

Ett bundet lån har löpt ut under året och slagits ihop med ett annat lån med rörlig ränta.

### **Kassaflödesanalys**

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 kassaflödesanalysen.

### **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 2025-01-28.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 2 870 847 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 0 kr ur fonden för att täcka utgifter av genomfört underhåll.

Underåret har åtgärder utförts enligt nedan:

- Inget utfört under räkenskapsåret.

**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
2026	Renovering av hiss på Linnégatan 19. Uppskattad kostnad 300-500 tkr.
2026	Renovering av tvättstugor. Uppskattad kostnad 50-100 tkr.
2028	Fasadrenovering
2030	Stambyte

Under året har styrelsen förhandlat och tecknat avtal om:

- Gruppanslutning bredband
- Förvaltningsavtal (Teknisk, ekonomisk och fastighetsskötsel)
- Bredband och telefoni för porttelefoner

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 överlåtits.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 80.

Föreningen hade en gemensam städdag den 11 maj 2025.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	238	94	212	223	263
Skuldsättning, kr/kvm	3 254	3 334	3 510	3 619	3 757
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 383	3 466	3 650	3 763	3 906
Räntekänslighet, %	4	4	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	203	179	160	155	153
Årsavgifter, kr/kvm	844	787	762	775	778
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	93	93	95
Totala intäkter, kr/kvm	876	804	786	801	787
Nettoomsättning, tkr	3 179	2 923	2 857	2 913	2 861
Resultat efter finansiella poster, tkr	368	-220	273	343	241
Soliditet, %	36	35	34	33	31

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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 067 992	0	0	2 067 992
Underhållsfond, kr	2 515 785	0	355 062	2 870 847
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>4 583 777</b>	<b>0</b>	<b>355 062</b>	<b>4 938 839</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	2 259 944	-219 662	-355 062	1 685 220
Årets resultat, kr	-219 662	219 662	368 092	368 092
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>2 040 282</b>	<b>0</b>	<b>13 030</b>	<b>2 053 312</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 624 059</b>	<b>0</b>	<b>368 092</b>	<b>6 992 151</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 419 000 kr samt ianspråktagande skett med 63 938 kr

## 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	1 685 220
Årets resultat, kr	368 092
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 053 312</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-419 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 634 312</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	3 178 641	2 923 428
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 422	56 813
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>3 187 063</strong>	<strong>2 980 241</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 4	-1 870 142	-2 199 963
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 585	-68 691
Personalkostnader	Not 6	-80 575	-74 650
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-498 061	-498 061
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-2 519 363</strong>	<strong>-2 841 365</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>667 700</strong>	<strong>138 876</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	35 366	18 865
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-334 975	-377 403
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-299 608</strong>	<strong>-358 538</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>368 092</strong>	<strong>-219 662</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>368 092</strong>	<strong>-219 662</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>368 092</strong>	<strong>-219 662</strong>

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	16 824 413	17 280 706
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	70 802	112 570
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>16 895 215</b>	<b>17 393 276</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**16 895 715**      **17 393 776**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 036 453	756 493
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	123 708	123 824
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 160 161</b>	<b>880 317</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	700 000	533 326
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>700 000</b>	<b>533 326</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	537 580	375 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>537 580</b>	<b>375 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**2 397 740**      **1 788 643**

### Summa Tillgångar

**19 293 455**      **19 182 419**

# BALANSRÄKNING

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 067 992	2 067 992
Fond för yttre underhåll	2 870 847	2 515 785
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 938 839</b>	<b>4 583 777</b>

#### Fritt eget kapital

Balanserat resultat	1 685 220	2 259 944
Årets resultat	368 092	-219 662
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>2 053 312</b>	<b>2 040 281</b>

### Summa Eget kapital

6 992 151

6 624 059

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	0	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 834 171	12 124 171
Leverantörsskulder		79 241	67 436
Skatteskulder		12 448	11 061
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	56 588	54 178
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	318 856	301 514
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>12 301 304</b>	<b>12 558 360</b>

### Summa Skulder

12 301 304

12 558 360

### Summa Eget kapital och skulder

19 293 455

19 182 419

# KASSAFLÖDESANALYS

2024-09-01  
2025-08-31

2023-09-01  
2024-08-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 667 700 138 876

### 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 28 913 9 567

Erlagd ränta -340 253 -374 819

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**854 421 271 684**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 9 072 -47 868

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 38 223 95 259

*Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital* **47 294 47 391**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**901 716 319 075**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -290 000 -642 763

**Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten** **-290 000 -642 763**

**Årets kassaflöde** **611 716 -323 688**

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

**Likvida medel vid årets slut** **2 245 138 1 633 422**

**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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder *	2 842 944	2 639 476
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	108 864	112 896
	Hyror lokaler	86 994	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	165 600	141 300
	IMD el, laddstolpar	7 279	0
	Hyror övrigt	18 300	3 600
	Övriga primära intäkter	35 654	26 156
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 265 635</b>	<b>2 923 428</b>
	Hysesbortfall	-86 994	0
	<i>Summa</i>	<b>-86 994</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 178 641</b>	<b>2 923 428</b>

\* I avgiften ingår värme och vatten

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	54 893
	Övriga sekundära intäkter	8 422	1 920
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>8 422</b>	<b>56 813</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och serviceavtal	-249 107	-301 256
	Snö och halk-bekämpning	-8 088	-21 448
	Reparationer	-236 890	-507 872
	Planerat underhåll	0	-63 938
	EI	-130 612	-121 142
	Uppvärmning	-374 481	-348 287
	Vatten	-233 115	-182 360
	Sophämtning	-116 554	-140 628
	Fastighetsförsäkring	-91 116	-81 923
	Kabel-TV och bredband	-113 678	-117 340
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-99 504	-94 810
	Förvaltningsavtalskostnader	-216 997	-218 960
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-1 870 142</b>	<b>-2 199 963</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-17 375
	Administrationskostnader	-4 056	-4 183
	Extern revision	-17 325	-12 000
	Medlemsavgifter	-17 100	-17 100
	Föreningsverksamhet	-10 238	-8 875
	Övriga förvaltningskostnader	-21 866	-9 158
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-70 585</b>	<b>-68 691</b>
Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-57 300	-52 501
	Revisionsarvode	0	-2 625
	Övriga arvoden	-4 011	-2 100
	Sociala avgifter	-19 264	-17 424
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-80 575</b>	<b>-74 650</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	148	826
	Ränteintäkter placeringar HSB	16 404	17 411
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	18 815	628
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>35 366</b>	<b>18 865</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-334 775	-376 924
	Övriga räntekostnader	-200	-479
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-334 975</b>	<b>-377 403</b>

Not 9	Byggnader och mark	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	25 463 866	25 463 866
	Ingående anskaffningsvärde mark	1 950 000	1 950 000
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 413 866</b>	<b>27 413 866</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 133 160	-9 676 866
	Årets avskrivningar	-456 293	-456 293
	Återförda avskrivningar	0	1
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-10 589 453</b>	<b>-10 133 158</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>16 824 413</b>	<b>17 280 708</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	47 000 000	45 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	296 000	353 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	42 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<b>Summa</b>	<b>89 296 000</b>	<b>96 353 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	27 061 000	27 061 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>27 061 000</b>	<b>27 061 000</b>
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	208 838	208 838
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>208 838</b>	<b>208 838</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-96 268	-54 501
	Årets avskrivningar	-41 768	-41 768
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	1
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-138 036</b>	<b>-96 268</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>70 802</b>	<b>112 570</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 12</b>	<b>Övriga kortfristiga fordringar</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
---------------	---------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga fordringar*

Avräkningskonto HSB	1 007 558	725 096
Övriga fordringar	28 895	31 397
<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>1 036 453</b>	<b>756 493</b>

<b>Not 13</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
---------------	---	-------------------	-------------------

*Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

Förutbetald försäkring	30 767	29 583
Upplupna ränteintäkter	21 086	14 633
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	71 855	79 608
<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>123 708</b>	<b>123 824</b>

<b>Not 14</b>	<b>Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
---------------	--	-------------------	-------------------

*Övriga kortfristiga placeringar*

Placeringar HSB	500 000	533 326
Placering SBAB	200 000	0
<b>Summa Övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>700 000</b>	<b>533 326</b>

<b>Not 15</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

SBAB	537 580	375 000
<b>Summa Kassa och bank</b>	<b>537 580</b>	<b>375 000</b>

<b>Not 16</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2025-08-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,66%	2025-10-30	11 834 171	290 000
			<b>11 834 171</b>	<b>290 000</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	11 834 171
Kortfristig del	11 834 171
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	2,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Inre fond	22 519	28 140
	Övriga kortfristiga skulder	34 069	26 038
	<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>56 588</b>	<b>54 178</b>
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	240 568	234 359
	Upplupna räntekostnader	28 856	34 134
	Övriga upplupna kostnader	49 432	33 020
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>318 856</b>	<b>301 514</b>

Årsredovisningens är fastställd av styrelsen: Uppsala, 2025-10-21.

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  
Anna Forslund  
Veronique Sinabian  
Erik Gjessing  
Ulf Lidström

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Karin Norgren  
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 77 Linné i Uppsala för räkenskapsåret 2024–2025.

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 2025 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.

### 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. 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.

### 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 77 Linné i Uppsala för räkenskapsåret 2024–2025 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Karin Norgren  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2025-10-21 kl. 08:58:35



### Erik Gjessing

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-22 kl. 15:01:10



### Anna Helena Mar Forslund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 10:57:24



### Ulf Lidström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 09:11:35



### Veronique Sinabian

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-10-21 kl. 15:53:38



### Karin Norgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 08:41:29



### Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-02 kl. 16:15:45



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Brf 77 Linné i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Karin Norgren

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-10-30 kl. 08:46:05



### Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-11-02 kl. 16:17:33



# 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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.