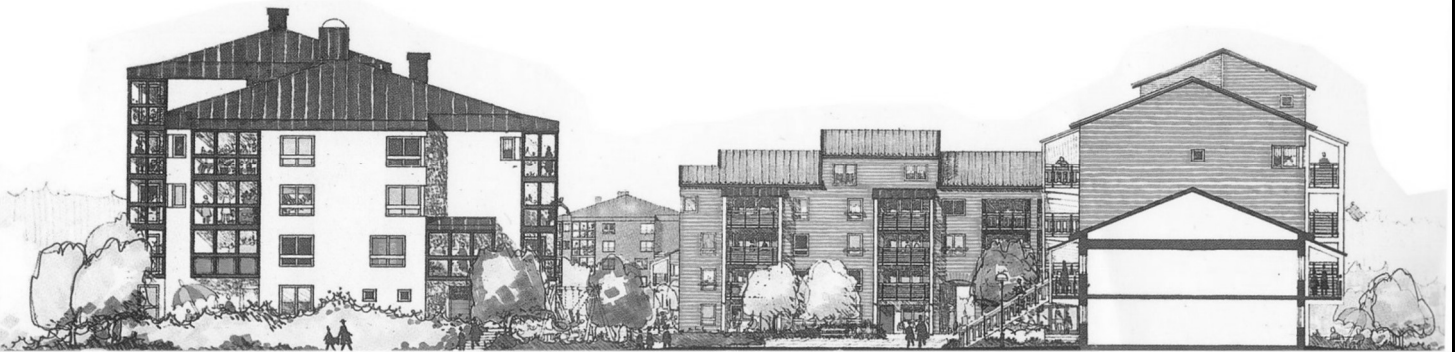


2023

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening
71 Ling i Uppsala





FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf 71 Ling i Uppsala med säte i Uppsala org.nr. 716401-3299 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Löten 8:1	1985-01-01	1900 och 1985
Löten 8:3	1985-01-01	1985
Löten 8:4	1985-01-01	1985 och 1986

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår inte bostadsrättstillägg. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-01-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
131	p-platser	0
120	garageplatser	0
12	lägenheter (hyresrätt)	0
288	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	18 310
2	lokaler (hyresrätt)	1 627
Totalt 553 objekt		19 937

Föreningens lägenheter fördelas på: 20 st 1 rok, 124 st 2 rok, 81 st 3 rok, 50 st 4 rok, 14 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Martin Malmgren	Ordförande
Paulo Kisekka-Ndawula	Ledamot
Jan Olof Valtersson	Ledamot
Bengt Ekelund	Ledamot
Urban Viklund	Ledamot
Mariana Nordensvärd	Ledamot
Pernilla Johanna Idving	Ledamot
Jenny Brovkina	Ledamot
Leif Kullberg	Suppleant
Awaz Zaher Hamad	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Bengt Ekelund, Urban Viklund, Paulo Kisekka-Ndawula samt Martin Malmgren samt suppleanterna Leif Kullberg och Awaz Zaher.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Paulo Kisekka-Ndawula, Jan Olof Valtersson, Urban Viklund och Martin Malmgren.

Revisorer har varit: Zekaria Rundasa med Viktoria Wennberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ulrika Flink (sammankallande), Antonio Sassarinis Araya samt Monica Eklund, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-25.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Ekonomi:

Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån.

Jämförelsevärden vid ingången till 2023 för årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 895 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Överskott för att finansiera byggnadens underhåll (sparande) uppgick till 81 kr/kvm. Föreningens skuldsättning var vid början av året 4 117 kr/kvm. Energikostnaden i föreningen uppgick till 242 kr/kvm.

Med tanke på inflationen och därmed ökade driftskostnader och räntekostnader samt kommande underhållskostnader, både planerade och oväntade, höjdes avgiften med 9 % fr.o.m. 2023-01-01.

Inför arbetet med budgeten för 2024 framkom att det oförändrade läget med kriget i Ukraina, inflation på 9-10 %, stigande räntekostnader, stigande energipriser med framför allt aviserad höjning på 17 % för fjärrvärmerna, men också 28 % för vatten och avlopp, mm. gjorde att det inte var hållbart att inte höja avgiften ånyo.

I det slutliga förslaget till budget för 2023 bestämdes dels att avgiften för alla lägenheter skulle öka med 7 % fr. o. m. 2024-01-01. För hyresrätterna har avgiften också ökat med 7 %.

När det gäller skuldsättning och räntekostnader har föreningen i budgeten för 2023 tagit höjd för cirka 116 000 000 kr i kapitalskuld och en räntekostnad på 3 500 000 kr.

Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid 11. Det totala kassaflödet 2023 är 1 809 592 kr och var -802 708 kr 2022 och var 2 085 822 kr 2021.

Styrelsen anser att föreningens ekonomi fortfarande är god, men det akuta behovet att åtgärda taken blev en negativ överraskning samt de drastiskt ökade drifts- och räntekostnaderna. Avgiftshöjningarna har dock gjort att framför allt föreningens sparande har ökat till en bättre nivå.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 10 olika lån i Stadshypotek, med en sammanlagd kapitalskuld på 115 965 716 kr. Då hade föreningen tagit två nya lån på 8 425 000 kr och 13 000 000 kr för att finansiera takrenoveringen.

Amorteringarna uppgår nu till 919 464 kr (835 864 kr, 2022) och räntekostnaderna till 2 176 037 kr (912 252 kr, 2022). Snitträntan för de 10 lånen under 2023 var 2,84 % (1,33 %, 2022).

Föreningen har haft 6 st studentrum till uthyrning ovanpå det s k Svinhuset (inrymmer Förskolan Lingonblomman på nedervåningen). Samtliga studenter har avflyttat under 2022.

Föreningen hade dessutom fyra hyreslägenheter av skiftande utformning och standard. Innan en renovering görs av lägenheterna har samtliga hyresgäster erbjudits att köpa sina lägenheter och gå med i bostadsrättsföreningen. En av dessa hyreslägenheter såldes i mars 2023 för 1 300 000 kr.

Dessutom finns tre lägenheter/rum som utnyttjas som övernattningsrum och/eller evakueringslägenheter då föreningen under 2-3 års tid haft pågående renoveringar och reparationer som krävt evakuering.

Styrelsen avser att ta ett övergripande tag om samtliga rum och lokaler för att finna lämplig användning av dessa.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen föreslår att stämman

avsätter 850 000 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Den stadgeenliga besiktningen utförs löpande med utgångspunkt i underhållsplanen. Detta arbete styrs via projekt- och avtalsgruppen och under 2023 följdes underhållsplanen upp 2023-09-21.

Under året har följande kostnader för fastighetsskötsel gjorts, totalt 4 445 602 kr (4 063 464 kr, 2022), varav de mest utmärkande är:

- Fastighetsskötsel enligt avtal, totalt 3 636 240 kr (3 479 706 kr, 2022).
- Snörenhållning inkl. halkbekämpning, totalt 138 048 kr (47 050 kr, 2022).
- Entreprenadstöd, totalt 236 226 kr (247 127 kr, 2022), huvudsakligen trappstädning enligt avtal.

I förvaltningen ingår också administrativ förvaltning enligt avtal, totalt 219 765 kr (205 737 kr, 2022) och vicevärdstjänster enligt avtal, 0 kr (34 785 kr, 2022) (ingår i Fastighetsskötsel enligt avtal som trädde i kraft i oktober 2022).

Bevakningskostnaderna var 76 221 kr (82 594 kr, 2022) och omfattar huvudsakligen normal rondering. Kostnaderna för larmutryckningar och störningsjour har upphört. Grannsamverkan och medlemmarnas observationer har gjort att problemen glädjande nog nästan upphört.

Under året har följande kostnader uppgått för energi, värme och vatten, totalt 4 042 980 kr (4 247 560 kr, 2022), fördelat på:

- Elavgifter för drivkraft och belysning enligt avtal, 781 180 kr (1 307 291 kr, 2022).
- Fjärrvärme enligt avtal, 2 717 311 kr (2 146 724 kr, 2022)
- Vatten och avlopp enligt avtal, 1 027 150 kr (986 099 kr, 2022).

Kostnaderna för energi under 2023 är cirka 16 % lägre än motsvarande kostnader 2022.

- Sophämtning enligt avtal och container, 659 807 kr (651 364 kr, 2022) dvs i princip oförändrat (+1 %).

Under året har ett antal reparationer gjorts, totalt 1 768 735 kr (3 744 629 kr, 2022), varav de mest utmärkande är:

- Reparationer bostäder, totalt 805 719 kr (2 155 324 kr, 2022), som främst avser rivning, reparationer och återställning efter vattenläckage och fuktskador.
- Reparationer mark, totalt 304 943 kr (190 767 kr, 2022), som främst avser röjning, trädvård, bortforsling av ris mm.
- Reparationer vatten och avlopp, totalt 432 298 kr (189 953 kr, 2022), som främsta avser skadebesiktning, spolning av stopp i avlopp, avfuktning mm.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen, med ett fokus på närmaste 5-10 åren. Den årliga underhållskostnaden ligger på i medeltal 1 500 000 kr och nödvändiga investeringar på i medeltal 1 400 000 kr enligt beräkningar 2021. Förutom den gjorda takrenoveringen är nästa kända och nödvändiga kostnader för underhåll och investeringar att byta dränering inom de närmaste 5 åren.

Under året har följande planerat underhåll gjorts, totalt 767 057 kr (320 171 kr, 2022) vilket var klart lägre än planerat, men då omständigheter gjort att föreningen prioriterat om insatser och resurser:

- Planerat underhåll mark, totalt 413 980 kr.
- Planerat underhåll och byte av utrustning i tvättstugor, totalt 141 098 kr.

Under 2022 slutfördes takbesiktning av alla loftgångs- och punkthus för att klarlägga skicket på takbeläggning, isolering, tätning och takstolar och ge rekommendationer till underhållsätgärder. Bedömningen blev att samtliga tak var i behov av renovering, som utfördes 2022/2023.

Följande renovering/underhåll har avslutats eller påbörjats under verksamhetsåret 2023:

- Avslutats - Etapp 3 - Takrenovering av alla 12 låga Loftgångshus, Hönshuset, Nybygget (Byte tegelpannor/takpannor av tegel (inkl. byte av papp och läkt) samt byte hänggränna och målning taksprång/takfot); kostnad ca 6 957 000 kr.
- Avslutats - Etapp 4 - Takrenovering Svinhuset (Förskola), Hönshuset (Expedition) och de fristående villorna (Byte tegelpannor/takpannor av tegel (inkl. byte av papp och läkt) samt byte hänggränna och målning taksprång/takfot) och installering av solceller (Svinhuset) kostnad ca 1 943 000 kr resp. 388 000 kr.
- Avslutats - Etapp 5 - Resterande höga loftgångshus; kostnad ca 14 147 000 kr.
- Pågår - Målning och byten (vid behov) av träräcken; kostnad ca 230 000 kr.

Följande renovering/underhåll planeras under verksamhetsåret 2024 eller senare:

- Planeras - Enheter i värmeanläggningar (värmeväxlare, ventiler, shuntgrupper) ska bytas; uppskattad kostnad ca 700 000 kr.
- Planeras - Renovering ventilationsaggregat inkl. OVK; uppskattad kostnad ca 600 000 kr.
- Planeras - Utökad skalskydd med ett taggsystem 2024, uppskattad kostnad 2 000 000 kr.

Dessutom planeras följande inom ramen för underhållsplanen spolning av dagvattenbrunnar, stamspolning och utredning inför dränering.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 (16) bostadsrätter överlåtit.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 375 (372).
Inom parentes anges antal föregående år.



FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	185	81	215	71	228
Skuldsättning, kr/kvm	5 817	4 566	4 185	4 230	4 281
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 333	4 971	4 556	4 606	4 662
Räntekänslighet, %	6	6	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	227	242	232	203	206
Årsavgifter, kr/kvm	978	895	895	893	895
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	90	90	90	92
Totala intäkter, kr/kvm	1 021	915	914	908	894
Nettoomsättning, tkr	20 359	18 248	18 225	18 095	17 829
Resultat efter finansiella poster, tkr	-904	-1 599	1 187	-1 658	1 216
Soliditet, %	23	28	30	29	30

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	9 122 133	0	24 618	9 146 751
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	1 275 382	1 275 382
Underhållsfond, kr	8 332 550	0	529 828	8 862 378
S:a bundet eget kapital, kr	17 454 683	0	1 829 828	19 284 511
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	20 129 041	-1 599 379	-529 828	17 999 834
Årets resultat, kr	-1 599 379	1 599 379	-903 916	-903 916
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	18 529 662	0	-1 433 744	17 095 918
S:a eget kapital, kr	35 984 345	0	396 084	36 380 429

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 850 000 kr samt ianspråktagande skett med 320 172 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	17 999 834
Årets resultat, kr	-903 916
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 095 918

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-850 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	767 058
Balanseras i ny räkning, kr	17 012 976

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	20 359 469	18 248 494
Övriga rörelseintäkter	3	625 323	640 471
Summa rörelseintäkter		20 984 792	18 888 965
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-14 164 059	-15 942 055
Periodiskt underhåll	5	-767 057	-320 172
Övriga externa kostnader	6	-501 674	-182 741
Personalkostnader och arvoden	7	-382 010	-243 005
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-3 829 714	-2 899 034
Övriga rörelsekostnader	9	-91 454	0
Summa rörelsekostnader		-19 735 968	-19 587 007
Rörelseresultat		1 248 824	-698 042
Finansiella poster	10		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		23 297	10 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 176 037	-912 252
Summa finansiella poster		-2 152 740	-901 337
Resultat efter finansiella poster		-903 916	-1 599 379
Resultat före skatt		-903 916	-1 599 379
Årets resultat		-903 916	-1 599 379

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	143 620 386	110 442 159
Inventarier, verktyg och installationer	12	99 866	160 917
Pågående nyanläggning	13	0	10 171 721
Summa materiella anläggningstillgångar		143 720 252	120 774 797
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		143 720 752	120 775 297
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		60 931	18 439
Övriga fordringar	15	12 829 392	9 454 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	413 678	373 543
Summa kortfristiga fordringar		13 304 001	9 846 351
Kassa och Bank	17	202 864	167 110
Summa omsättningstillgångar		13 506 865	10 013 461
SUMMA TILLGÅNGAR		157 227 617	130 788 758

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		10 422 133	9 122 133
Fond för yttre underhåll		8 862 378	8 332 550
Summa bundet eget kapital		19 284 511	17 454 683
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 999 834	20 129 041
Årets resultat		-903 916	-1 599 379
Summa fritt eget kapital		17 095 918	18 529 662
Summa eget kapital		36 380 429	35 984 345
<i>Långfristiga skulder</i>	18		
Övriga skulder till kreditinstitut		71 105 856	61 977 609
Summa långfristiga skulder		71 105 856	61 977 609
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	44 859 860	29 049 439
Leverantörsskulder		1 119 417	880 591
Skatteskulder		108 032	73 276
Övriga skulder	19	465 329	410 399
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	3 188 694	2 413 099
Summa kortfristiga skulder		49 741 332	32 826 804
 SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		 157 227 617	 130 788 758

Kassaflödesanalys	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Löpande verksamhet		
Årets resultat	-903 916	-1 599 379
Elstöd	-255 147	0
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	3 829 714	2 899 034
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	2 670 651	1 299 655
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	-61 827	-44 314
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	1 104 107	-1 006 533
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 712 931	248 808
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-26 866 621	-8 651 978
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-26 866 621	-8 651 978
Finansieringsverksamheten		
Inbetalda insatser	24 618	0
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	24 938 664	7 600 462
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	24 963 282	7 600 462
Årets kassaflöde	1 809 592	-802 708
Likvida medel vid årets början	9 566 398	10 369 106
Likvida medel vid årets slut	11 375 990	9 566 398

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala samt föreningens konto i Nordea in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)) samt BFNAR 2023:1 kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer. Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. (För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.)

Följande årliga avskrivningsprocent tillämpas:

Fastigheter	1,7 %
Lekplatser	12,5 %
RCO-nyckelsystem	10,0 %
Fiberanslutning	3,3 %
Hissrenovering	3,3 %
Låssystem	6,7 %
Köket	10,0%
Takarbete, bjälklag, trapprenovering	3,3 %
Dagvattenbrunn	10,0 %

Inventarier skrivs av på 5 och 10 år.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av stämman.

Skulder till kreditinstitut

Av föreningens lån förfaller 45 Mkr till omförhandling under 2024. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med SrfU8 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kr per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Upplysningar till resultaträkningen**Not 2 Nettoomsättning**

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Årsavgifter bostäder*	17 911 704	16 391 340
Hysesintäkter bostäder	117 789	235 435
Hysesintäkter lokaler	316 863	288 198
Hysesintäkter garage	822 000	413 400
Hysesintäkter p-platser	545 187	233 550
Hysesintäkter övriga objekt**	523 800	528 750
Överlåtelseavgift	36 764	21 744
Pantförskrivningsavgift	15 288	12 005
Övriga intäkter	70 074	124 072
Summa nettoomsättning	20 359 469	18 248 494

*I årsavgifterna ingår vatten och el

**Hysesintäkter för internetabonnemang

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Erhållna statliga bidrag*	255 147	0
Försäkringsersättning	370 176	640 471
Summa övriga rörelseintäkter	625 323	640 471
*Elstöd		

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Fastighetsskötsel	3 711 232	3 534 659
Serviceavtal	142 968	161 761
Entreprenadstäd	236 226	247 127
Besiktningkostnader	130 876	11 563
Snörenhållning	262 736	47 050
Förbrukningsmaterial	86 252	61 305
Reparationer	1 768 735	3 744 629
Elavgifter	781 180	1 307 291
Uppvärmning	2 717 311	2 527 810
Vatten och avlopp	1 027 151	986 099
Sophämtning	679 953	661 950
Fastighetsförsäkringar	281 934	245 160
Kabel-TV, bredband m.m.	438 054	437 973
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	865 122	830 197
Administrativ förvaltning enligt avtal	219 765	205 737
Vicevärdstjänster enl avtal	0	34 785
Övriga externa tjänster, drift	271 025	71 887
Studie- och fritidsverksamhet	9 102	15 045
Medlems- och föreningsavgifter	87 000	86 900
Bevakningskostnader	76 221	82 594
Övriga driftskostnader	1 040	62
Summa driftkostnader	13 793 883	15 301 584

Not 5 Periodiskt underhåll

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Planerat underhåll tak	95 825	0
Planerat underhåll mark	413 980	0
Planerat underhåll ventilation	116 153	0
Planerat underhåll vatten och avlopp	0	287 363
Planerat underhåll tvättstugeutrustning	141 099	32 809
Summa underhållskostnader	767 057	320 172

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Hyror och arrende	800	0
Förbrukningsinventarier o dyl.	86 382	42 047
Kontorsmaterial och liknande	21 632	4 227
Telefon och porto	2 933	6 436
Tidningar och tidskrifter, reklam	4 950	13 448
Konsultarvoden	353 852	82 233
Revisionsarvode extern revisor	31 125	34 350
Summa övriga externa kostnader	501 674	182 741

Not 7 Personalkostnader och arvoden

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Styrelsearvoden*	241 000	185 600
Arvoden föreningsrevisor	17 100	-3 000
Arvode valberedning	51 300	14 500
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	72 610	45 905
Summa personalkostnader och arvoden	382 010	243 005

Föreningen har ingen anställd personal

*I summan för 2023 ingår utbetalning av vissa arvoden från tidigare år som ej betalats ut.

Not 8 Av- och nedskrivningar

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Avskrivning byggnader	3 747 349	2 816 669
Avskrivning markanläggning	21 314	21 314
Avskrivning maskiner och inventarier	61 051	61 051
Summa av- och nedskrivningar	3 829 714	2 899 034

Not 9 Övriga rörelsekostnader

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Förlust avyttring byggnad och mark	91 454	0
Summa övriga rörelsekostnader	91 454	0

Not 10 Finansiella poster

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	19 995	10 915
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	51	0
Ränteintäkter från skattekonto	3 251	0
Räntekostnader	-2 176 037	-912 252
Summa finansiella poster	-2 152 740	-901 337

Upplysningar till balansräkningen

Not 11 Byggnader och mark

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	154 227 721	154 227 721
Årets anskaffning	37 038 342	0
Utrangerade byggnadsdelar	-182 908	0
Ingående avskrivning på byggnader	-52 276 106	-49 529 579
Återförda avskrivningar utrangerade byggnadsinventarier	91 454	0
Årets avskrivningar, byggnader	-3 860 117	-2 837 983
Bokförda värden byggnader	135 038 386	101 860 159
Mark	8 582 000	8 582 000
Utgående redovisat värde byggnader och mark	143 620 386	110 442 159
Taxeringsvärde byggnad	244 825 000	244 825 000
Taxeringsvärde mark	141 708 000	141 708 000

Not 12 Maskiner och inventarier

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	361 383	361 383
Ingående avskrivningar på inventarier	-200 466	-139 415
Årets avskrivning på inventarier	-61 051	-61 051
Utgående redovisat värde	99 866	160 917

Not 13 Pågående nyanläggningar

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 171 721	1 519 743
Årets anskaffning	26 866 621	8 651 978
Omklassificering	-37 038 342	0
	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde	0	10 171 721

Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
	<hr/>	<hr/>
Summa andra långfr. v.pappersinnehav	500	500

Not 15 Övriga fordringar

	<u>2023-01-01</u> <u>-2023-12-31</u>	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	12 539 963	9 399 288
Skattekonto	289 429	55 081
	<hr/>	<hr/>
Summa övriga fordringar	12 829 392	9 454 369

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Försäkringspremier	338 321	281 934
Bevakningskostnader	5 880	5 345
Kabel-TV avgifter m.m.	57 730	56 689
Förvaltningsavtal	11 747	29 575
Summa förutbet kostn och uppl intäkter	413 678	373 543

Not 17 Kassa och bank

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Nordea	202 864	167 110
Summa kassa och bank	202 864	167 110

Not 18 Skulder till kreditinstitut

	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	115 965 716	91 027 048
Summa långfristiga skulder	115 965 716	91 027 048
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev i fastighet	145 082 000	145 082 000
Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	145 082 000	145 082 000

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2023-12-31</u>
Stadshypotek	3,68	2025-01-30	10 992 052
Stadshypotek	3,63	2026-01-30	11 681 650
Stadshypotek	0,62	2025-12-01	9 971 917
Stadshypotek	0,52	2024-12-01	20 556 421
Stadshypotek	0,78	2024-01-30	10 383 975
Stadshypotek	3,65	2027-06-30	8 425 000
Stadshypotek	2,54	2026-04-30	12 985 866
Stadshypotek	3,93	2026-06-01	8 717 960
Stadshypotek	4,74	2024-01-08	13 000 000
Stadshypotek	4,34	2026-10-30	<u>9 250 875</u>
Summa			115 965 716
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-919 464
Avgår lån för omsättning 2024			<u>-43 940 396</u>
Totalt			71 105 856

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 111 368 396

Not 19 Övriga skulder

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Momsskuld	61 161	24 029
Fond för inre underhåll	188 214	194 699
Källskatt för arvoden och personallöner	29 662	27 390
Arbetsgivaravgift	24 535	20 129
Depositioner	112 206	109 206
Övriga kortfristiga skulder	49 551	34 946
Summa övriga skulder	465 329	410 399

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-01-01 <u>-2023-12-31</u>	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>
Reparationskostnader	291 729	5 218
Arvode revision	26 500	26 000
Övriga fastighetsförvaltningskostnader	124 688	0
Elavgifter	83 322	192 553
Uppvärmningskostnader	399 338	381 085
Sophämningskostnader	10 759	10 585
Förutbetalda hyror och avgifter	1 741 460	1 661 346
Upplupna räntekostnader	458 397	114 885
Övrigt upplupet och förutbetalt	52 501	21 427
Summa uppl kostn och förutbet intäkter	3 188 694	2 413 099

Uppsala, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Martin Malmgren

Bengt Ekelund

Jan Olof Waltersson

Urban Viklund

Paulo Kisekka-Ndawula

Jenny Brovkina

Pernilla Johanna Idving

Mariana Nordensvärd

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Cornelia Gustafsson
BoRevision AB, Utsedd av HSB Riksförbund

Zekaria Rundasa
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 71 Ling i Uppsala, org.nr. 716401-3299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 71 Ling i Uppsala för räkenskapsåret 2023.

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 december 2023 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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

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 71 Ling i Uppsala för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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 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 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

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Zekaria Rundasa
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf 71 Ling i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARTIN MALMGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 10:26:23



PERNILLA JOHANN IDVING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 17:39:38



PAULO KISEKKA-NDAWULA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 22:44:43



BENGT EKELUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 14:38:06



JAN OLOF VALTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 14:59:21



URBAN WIKLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 20:45:33



MARIANA NORDENSVÄRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 17:09:33



JENNY BROVKINA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-27 kl. 20:22:26



ZEKARIA RUNDASA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 14:57:18



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 15:36:35



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf 71 Ling i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ZEKARIA RUNDASA

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 15:02:39



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 15:37:04

