

2025

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 upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 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 1982. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-02-18.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Löten 8:1	1985-01-01	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 styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Bostadsrättstillägg ingår inte i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
288	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 770
6	lägenheter (hyresrätt)	178
2	lokaler (hyresrätt)	188
120	garageplatser	1 440
149	p-platser	0
Totalt 565 objekt		23 576

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 0 rok, 20 st 1 rok, 125 st 2 rok, 81 st 3 rok, 50 st 4 rok, 14 st 5 rok, 2 st 6 rok.

Antal och yta är enligt föreningens fastighetsregister och skiljer sig mot fastighetstaxeringen som ska rättas.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Paulo Kisekka-Ndawula	Ordförande
Urban Wiklund	Ledamot
Awaz Zaher Hamad	Ledamot
Marcela Walter	Ledamot
Helena Payne	Ledamot
Håkan Marklund	Ledamot
Christina Magnusson	Ledamot
Juliana Arsenovic-Vasiljevic	Ledamot
Jenny Brovkina	HSB-Ledamot
Mehran Rasouli	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöter Paulo Kisekka-Ndawula, Urban Wiklund, Awaz Zaher Hamad, Marcela Walter, Helena Payne och Juliana Arsenovic-Vasiljevic samt suppleant Mehran Rasouli.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Christina Magnusson, Paulo Kisekka-Ndawula, Christina Magnusson och Marcela Walter.

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-16.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 2 490 346 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 12 120 798 kr.

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningens ekonomi är stabil. De investeringar som har gjorts under räkenskapsåret och den allmänna prisutvecklingen på varor och tjänster har dock inneburit större kostnader för föreningen. Trots det har styrelsen lyckats hålla avgiftshöjningen för 2026 på samma nivå som föregående år, dvs 5%. Förhoppningsvis kan höjningen ligga kvar på den låga nivån även på sikt, trots de utmaningar föreningen står inför både när det gäller drift och underhåll av de åldrande fastigheterna, och eventuell osäkerhet kring bolåneräntorna och inflationen.

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 negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Trivselskapande åtgärder och aktiviteter

Lingdagen hölls den 23 augusti 2025 med korvgrillning och tipspromenad. 4H-gården var på plats med djurhagar för barnen.

Utemiljö

Nya träd har planterats runt om i föreningen.

Föreningen har en trädgårdsgrupp bestående av aktiva och engagerade medlemmar. Arbetet bedrivs på frivillig basis.

Underhåll och investeringar

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

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

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 6 390 773 kr. Styrelsen har under året beslutat att avsätta 850 000 kr till underhållsfonden enligt den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen har också beslutat att disponera 1 451 546 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste genomgången av underhållsplanen utfördes 2025-12-08.

Reparationer och planerat underhåll under 2025

- Byte av ventilationsfläktar i loftgångshusen och punkthusen
- Byte av trapphusbelysning i stora loftgångshusen till energisparande ljusarmaturer
- Underhåll och byte av redskap och utrustning i gymmet
- Byte av trasiga uttag till motorvärmare i garage och utomhusparkeringar
- Tvätt av garagetaken
- Årlig säkerhetsbesiktning av tak på samtliga små loftgångshus
- Årlig säkerhetsbesiktning och underhåll av lekutrustning
- Säkerhetsbesiktning av balkongräcken i radhusen och punkthusen
- Statusbesiktning av taken på punkthusen
- OVK 2025 (obligatorisk ventilationskontroll)

Åtgärder som förväntas spara energi

- Byte till större och energieffektivare ventilationsfläktar med värmeåtervinning
- Successivt byte av belysning i gemensamma utrymmen till energisnåla ljuskällor eller ljusarmaturer
- Val av energisnåla maskiner vid byte av utrustning i tvättstugorna

Slutord

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för förtroendet under det gångna året. Vi ser fram emot ett spännande år 2026 med fortsatt arbete för att förbättra vår förening och fastigheter.

Medlemsinformation

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 369 och under året har det tillkommit 43 och avgått 34 medlemmar. Vid årets slut hade föreningen 378 medlemmar.

Styrelsen hälsar alla nya medlemmar hjärtligt välkomna till föreningen.

Medlemsmöte hölls 23 mars och 18 november 2025.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	158	77	185	81	215
Skuldsättning, kr/kvm	4 870	5 323	5 817	4 566	4 185
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 274	6 283	6 333	4 971	4 556
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	5
Energikostnad, kr/kvm	225	231	227	242	232
Årsavgifter, kr/kvm	934	1 060	978	895	895
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	90	88	90	90
Totala intäkter, kr/kvm	946	1 001	1 021	915	914
Nettoomsättning, tkr	21 992	21 449	20 359	18 248	18 225
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2 490	-5 049	-904	-1 599	1 187
Soliditet, %	19	21	23	28	30

Nyckeltal:

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.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på större reparationer och underhåll samt förlust vid avyttring av byggnadskomponent.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 5% från och med 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften eller lån är främst beroende av framtida reparationer och investeringar.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	9 146 751	0	0	9 146 751
Upplåtelseavgifter, kr	1 275 382	0	0	1 275 382
Underhållsfond, kr	8 945 320	0	-2 554 547	6 390 773
S:a bundet eget kapital, kr	19 367 453	0	-2 554 547	16 812 906
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	17 012 976	-5 049 359	2 647 527	14 611 144
Årets resultat, kr	-5 049 359	5 049 359	-2 490 346	-2 490 346
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 963 617	0	157 181	12 120 798
S:a eget kapital, kr	31 331 070	0	-2 397 366	28 933 704

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 850 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 803 001 kr i enlighet med föregående års stämmobeslut. Under året har nya stadgar antagits och i dessa framgår det att det är styrelsen som beslutar om reservation och ianspråktagande av underhållsfonden. Det görs då innan stämman så under 2025 har det gjorts ytterligare ett uttag och en avsättning till underhållsfonden. Styrelsen har beslutat att reservera 850 000 kr till underhållsfonden och ianspråkta 1 451 546 kr ur underhållsfonden för 2025.

Under året har justeringar gjorts mot ingående balansen för balanserat resultat avseende för mycket avskrivning i bokslutet för 2024 motsvarande 92 980 kr. Justeringen påverkar även byggnader och inventarier, se not 11 och 12.

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 963 617
Årets resultat, kr	-2 490 346
Reservation till underhållsfond, kr	-1 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	4 254 547
Justering balanserat resultat p.g.a för mycket avskrivning 2024	92 980
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 120 798

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 120 798
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	21 991 569	21 448 972
Övriga rörelseintäkter	Not 3	303 043	175 161
Summa Rörelseintäkter		22 294 612	21 624 133
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 977 660	-18 380 229
Övriga externa kostnader	Not 5	-356 441	-742 674
Personalkostnader	Not 6	-270 422	-250 733
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-3 424 898	-3 901 600
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-1 329 130	0
Summa Rörelsekostnader		-21 358 551	-23 275 237
Rörelseresultat		936 060	-1 651 104
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	7 237	20 262
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 433 644	-3 418 517
Summa Finansiella poster		-3 426 407	-3 398 255
Resultat efter finansiella poster		-2 490 346	-5 049 359
Resultat före skatt		-2 490 346	-5 049 359
Årets resultat		-2 490 346	-5 049 359

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 11	138 660 715	141 136 263
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	73 235	43 383
Summa Materiella anläggningstillgångar		138 733 950	141 179 646

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

138 734 450

141 180 146

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		17 530	5 255
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	9 788 147	10 003 010
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	625 374	263 488
Summa Kortfristiga fordringar		10 431 051	10 271 753

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	0	208 647
Summa Kassa och bank		0	208 647

Summa Omsättningstillgångar

10 431 051

10 480 400

Summa Tillgångar

149 165 501

151 660 546



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	10 422 133	10 422 133
Fond för yttre underhåll	6 390 773	8 945 320
Summa Bundet eget kapital	16 812 906	19 367 453

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	14 611 144	17 012 976
Årets resultat	-2 490 346	-5 049 359
Summa Fritt eget kapital	12 120 798	11 963 617

Summa Eget kapital	28 933 704	31 331 070
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	8 425 000	51 061 351
Summa Långfristiga skulder		8 425 000	51 061 351

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		106 391 386	63 984 901
Leverantörsskulder		1 850 539	1 672 136
Skatteskulder		96 359	38 794
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	453 809	399 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 014 704	3 172 957
Summa Kortfristiga skulder		111 806 797	69 268 125

Summa Skulder		120 231 797	120 329 476
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		149 165 501	151 660 546
--------------------------------	--	-------------	-------------



Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	936 060	-1 651 104
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	3 424 898	3 901 600
Avyttring anläggningstillgångar	1 329 130	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	4 754 028	3 901 600
Erhållen ränta	7 237	20 262
Erlagd ränta	-3 433 644	-3 360 243
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 263 682	-1 089 485
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-303 303	208 690
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	132 187	367 230
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-171 116	575 919
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 092 566	-513 566
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 215 352	-1 360 994
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 215 352	-1 360 994
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-229 866	-919 464
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-229 866	-919 464
Årets kassaflöde	-352 652	-2 794 023
Likvida medel vid årets början	9 948 803	12 742 827
Likvida medel vid årets slut	9 596 151	9 948 803

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

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.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Komponentredovisning har beräknats baserat på följande nyttjandeperioder:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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.

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.

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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	20 137 572	19 178 292
	Årsavgifter bostäder, bredband	203 904	389 715
	Hyror bostäder	245 700	374 328
	Hyror lokaler	150 277	318 834
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 417 518	1 498 366
	Hyror förbrukningsbaserad	0	15 117
	Hyror övrigt	5 250	2 025
	Övriga primära intäkter	191 328	168 688
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	22 351 549	21 945 365
	Hyresbortfall	-359 980	-496 393
	<i>Summa</i>	-359 980	-496 393
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	21 991 569	21 448 972

*I årsavgifterna ingår el, värme, vatten samt Kabel-TV via Tele2.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	260 651	0
	Övriga sekundära intäkter	42 392	175 161
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	303 043	175 161

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-4 768 046	-4 415 709
	Snö och halk-bekämpning	-74 813	-305 824
	Reparationer	-2 077 920	-3 583 631
	Planerat underhåll	-1 451 546	-2 803 001
	El	-775 740	-745 565
	Uppvärmning	-3 167 934	-3 010 720
	Vatten	-1 350 013	-1 245 383
	Sophämtning	-477 428	-632 524
	Fastighetsförsäkring	-456 244	-338 321
	Kabel-TV och bredband	-338 368	-345 852
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-933 436	-875 903
	Övriga driftkostnader	-106 173	-77 797
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 977 660	-18 380 229

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-3 100	-2 400
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 920	-22 778
	Administrationskostnader	-11 872	-94 416
	Extern revision	-47 000	-34 750
	Konsultkostnader	-101 479	-179 407
	Medlemsavgifter	-87 000	-87 000
	Föreningsverksamhet	-49 058	-86 644
	Övriga förvaltningskostnader	-41 012	-235 280
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-356 441	-742 674

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-203 634	-169 200
	Revisionsarvode	-4 650	-9 000
	Övriga arvoden	-13 950	-27 000
	Sociala avgifter	-48 189	-45 533
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-270 422	-250 733

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-3 370 429	-3 838 082
Avskrivning på markanläggning	-7 035	-7 035
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-47 434	-56 483
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-3 424 898	-3 901 600

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av tillgångar	-1 329 130	0
<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-1 329 130	0

Förlusten avser avyttring av komponent ventilation då byte av fläktar gjorts under året.

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	4 180	7 397
Övriga ränteintäkter och liknande poster	3 057	12 866
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	7 237	20 262

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 431 761	-3 418 488
Övriga räntekostnader	-1 883	-29
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 433 644	-3 418 517

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	191 206 242	189 845 249
	Ingående anskaffningsvärde mark	8 582 000	8 582 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 237 906	1 237 906
	Årets investeringar	2 139 592	1 360 994
	Årets försäljningar/utrangeringar	-6 831 344	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	196 334 396	201 026 148
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-59 889 885	-56 044 768
	Årets avskrivningar	-3 377 465	-3 845 117
	Återförda avskrivningar	5 593 669	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-57 673 680	-59 889 885
	Utgående redovisat värde	138 660 715	141 136 263
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	230 697 000	241 697 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 400 000	3 708 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	136 000 000	144 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 347 000	3 708 000
	Summa	375 444 000	393 113 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	145 082 000	145 082 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	145 082 000	145 082 000

Av årets utrangeringar avser 1 922 222 kr och årets återförda avskrivningar avser 2 013 677 kr komponent tak som skulle ha utrangerats 2024. Mellanskillnaden -91 455 kr har justerats mot balanserat resultat.

Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	361 383	361 383
	Årets investeringar	75 760	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	437 143	361 383
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-318 000	-261 517
	Årets avskrivningar	-47 434	-56 483
	Årets utrangering	1 525	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-363 908	-318 000
	<i>Utgående redovisat värde</i>	73 235	43 383
	Årets utrangering avser rättelse av för mycket avskrivning gjord under 2024. Rättelsen har gjorts mot balanserat resultat.		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	9 596 151	9 740 156
	Övriga fordringar	191 996	262 854
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	9 788 147	10 003 010
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	186 429	160 957
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	438 946	102 531
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	625 374	263 488
Not 16	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	0	208 647
	<i>Summa Kassa och bank</i>	0	208 647

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea Hypotek AB	2,29%	2026-01-30	9 842 722	0
Nordea Hypotek AB	2,28%	2026-03-03	20 556 421	0
Stadshypotek	2,42%	2026-03-02	9 971 917	0
Stadshypotek	4,34%	2026-10-30	9 250 875	0
Stadshypotek	3,93%	2026-06-01	8 717 960	0
Stadshypotek	3,63%	2026-01-30	11 681 650	3 000 000
Stadshypotek	3,65%	2027-06-30	8 425 000	0
Stadshypotek	2,54%	2026-04-30	12 985 866	0
Nordea Hypotek AB	2,20%	2026-01-08	13 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,29%	2026-01-30	10 383 975	0
			114 816 386	3 000 000

Långfristig del	8 425 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	106 391 386
Kortfristig del	106 391 386
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	8 681 650
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,84%
Finns swap-avtal	Nej

Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	114 006	111 506
Momsskuld	34 867	34 159
Källskatt	77 213	20 336
Inre fond	169 462	172 464
Övriga kortfristiga skulder	58 261	60 872
<i>Summa Övriga skulder</i>	453 809	399 337

Not 19	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 935 504	1 849 500
	Upplupna räntekostnader	425 944	516 671
	Övriga upplupna kostnader	653 256	806 786
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 014 704	3 172 957

Årsredovisningens innehåll blev fastställt av styrelsen 2026-04-20.

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

Paulo Kisekka-Ndawula
Urban Viklund
Awaz Zaher Hamad
Marcela Walter
Helena Payne
Håkan Marklund
Christina Magnusson
Julijana Arsenovic-Vasiljevic
Jenny Brovkina

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Leif Kullberg
Av föreningen vald revisor

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf 71 Ling i Uppsala för räkenskapsåret 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 december 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 71 Ling i Uppsala för räkenskapsåret 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 revisionssed 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Uppsala

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Leif Kullberg
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf 71 Ling i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Paulo Kisekka-Ndawula

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:02:03



Marcela Walter

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:30:53



Julijana Arsenovic-Vasiljevic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:06:26



Håkan Marklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 10:49:02



Awaz Zaher Hamad

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 10:01:14



Christina Margareta Magnusson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 18:50:09



Urban Viklund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 15:21:34



Jenny Brovkina

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 08:08:27



Helena Payne

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 09:10:56



Leif Kullberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 20:44:39



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:40:33



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf 71 Ling i Uppsala signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Leif Kullberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 11:11:11



Cornelia Gustafsson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 20:39:05



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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Uppsala

Kontoret i Uppsala
Box 347, 751 06 Uppsala
Besök: Märstagatan 4, UPPSALA
Telefon: 018-18 00 00

Kontoret i Enköping
Box 8, 745 21 Enköping
Besök: Ågatan 5, Enköping
Telefon: 0171 - 47 83 00

kontakt.upsala@hsb.se