



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Lindegården

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Lindegården i Lerum med säte i Lerum org.nr. 763500-0917 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lerum kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Floda 3:864	1958-10-30	1968
Floda 3:865	1958-10-30	1967

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
140	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	11122
2	lokaler	60
69	garageplatser	0
118	p-platser	0
Totalt 329 objekt		11182

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 50 st 2 rok, 42 st 3 rok, 24 st 4 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Lerum Floda GA:26	G:A			Vägförening

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Claes-Göran Ber Sandström	Ordförande	2021-07-27	
Magnus Ebbesson	Ledamot	2021-07-27	
Åsa Jansson	HSB ledamot	2021-12-29	
Eva-Lotta Karlsson	Ledamot	2018-05-09	
Ludvig Königsson	Ledamot	2022-09-19	
Michael Emanuelsson	Ledamot	2020-06-30	
Lars Mathiasson	Suppleant	2022-02-15	2022-09-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Claes-Göran Sandström samt Michael Emanuelsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Claes-Göran Ber Sandström samt Michael Emanuelsson.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Stefan Olsson med Lars Mathiasson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marie Agneta Svärd Danielsson (sammankallande) samt Linda Vågnelid, valda vid föreningsstämman.

Föreningens representant i HSB Göteborgs fullmäktige har varit Clas-Göran Sandström, vald av stämman.

Förtroendekvinna har under året varit Gunilla Taranger anställd av föreningen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-14. På stämman deltog 75 medlemmar.

En Extra föreningsstämma genomfördes den 28/3 2022 för att besluta att starta stambytesprojektet.
På extrastämman deltog 86 medlemmar varav 6 var med fullmakt.

100% av de 86 röstberättigade röstade JA till att genomföra stambytet.

Under perioden har styrelsen haft fem informationsmöten med medlemmarna om vad ett stambyte innebär, hur det kommer att organiseras och genomföras. Till dessa möten har stambytet projektledare varit ledande informatör. Till dessa fem möten har 80 stycken medlemmar deltagit.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +10% och uppgår därmed i genomsnitt till 766kr/kvm

En förändring av årsavgiften med +10% per 2023-01-01 är registrerad och uppgår därefter till 843 kr/kvm i genomsnitt.

Med anledning av kostnaden för stambytet och den osäkra utvecklingen av inflation och räntor, kommer hyrorna att höjas med ytterligare 10% 2024 och uppgår därefter i genomsnitt med 927 kr/kvm.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2021-09-30.

Under året har följande periodiskt/planerat underhålls gjort:

Under 2022 startades planeringen med att sätta igång ett stambyte av alla rör och stammar i alla föreningens fastigheter. Stammarna i Brf. Lindegården är nu 60 år gamla. Livslängden på rörstammarna är efter 1950-talet nedtaget till 50 år. Stammarna är av dålig kvalitet. Föreningen med hjälp av servicekonsulten HSB har inte fonderat pengar för föreningens största investering som måste genomföras vart 50-år. Dock är nu detta inlagt i föreningens underhållskalkyl för framtiden och detta har också nu blivit lag för bostadsrättsföreningar.

Föreningen har nu i maj 2023 tecknat avtal med entreprenör för att genomföra stambytet, avtal med en kontrollansvarig som ser till att föreningen följer de regler som finns, avtal med en besiktningsansvarig som besiktigar att de genomförda arbetsmomenten genomförts korrekt samt avtal med projektledarkonstruktör som ser till att förfrågningsunderlaget (FFU) blir korrekt som entreprenörerna skall räkna sitt anbud på.

Nio entreprenörer bjöds in för att lämna anbud. Efter genomgång och möte på plats då byggherrarna klargjorde de krav som projektet ställer på entreprenören, så avstod fem entreprenörer att lämna in anbud. Efter ytterligare möten så lämnade tre entreprenörer in sina anbud. Efter granskning av dessa anbud samt bred referenstagning, så valdes en entreprenör.

Den kalkylerade totala kostnaden för detta projekt inklusive konsulentkostnader samt kalkylerade osäkra kort som t.ex. asbests, inkluderas också det yttre VA (rör som ligger nedgrävda i marken utanför fastigheterna) ligger nu på 85 miljoner kronor. Ett lånegodkännande tas nu upp på 90 miljoner kronor.

För föreningen att klara detta lånebelopp nu beräknat på en ränta om 5.5 %, höjs nu hyrorna med 10 % 2022, med 10 % 2023, med 10 % 2024, med 10 % 2025 och med 5 % 2026.

Denna finansiering säkerställer de underhållskrav som fastigheterna har de närmaste åren. Efter stambytet görs en ny underhållsbudget med en livslängd på 50 år, som motsvarar de nya lagkraven från den första januari 2023 på underhållsbudget för bostadsrättsföreningar. Det kan komma att kräva en högre hyra efter stambytet. Hur räntan kommer att utvecklas kommer också att ha effekt på storleken av den avgift till föreningen som en medlem betalar per månad.

Under våren påbörjades planeringen av att utveckla det fina parklandskapet som föreningen har, till att ytterligare utvecklas att stödja tillväxten av växter, träd och ängsblommor som stärker artrikedomen som är så viktig inte bara för alla små djur, fåglar och insekter. Viktiga naturarbetare som gör att vår mat från växtriket kan blomstra. Intressanta idéer utvecklas nu också för att kunna ta vara på regnvattnet samt att kunna vara motståndskraftiga mot troligtvis kommande torkperioder. För detta arbete vann Brf. Lindegården HSB's miljöpris "Den hållbara idén" om 25 000 kronor som nu används i utvecklingen av trädgårdsprojektet. Detta presenterades i HSBs tidning Uppdraget.

Ytterligare omförhandlingar av administrativa kontrakt har genomförts som har sänkt årskostnaderna för föreningen.

Under året har följande reparationer gjorts

Efter de genomförda rengöringarna av alla ventiler och luftväxlingspumpar och den andra Radonmätningen ligger nu alla Radonväden på en bra nivå om 40 – 90 Becquerel. (Gränsvärdet är 200 Becquerel)

Låsen till källarna har förstärkts och gjorts svåruppbrytbara med anledning av inbrott under hösten.

Ett stålstag på klätterställningen har bytts ut på lekplatsen som vetter mot den stora gräsmattan.

Lekplatserna har kvalitetsgranskats av myndigheten och föreningen har fått anvisning att säkra vattenbrunnarna runt om lekplatserna, som nu kommer att genomföras under 2023.

Föreningen har bytt trädgårdsentreprenör från Greens till WeFix att sköta och förfina trädgårdarna med en sänkning av årskostnaden.

Städ- och Garageserviceavtalen har omförhandlats. Garagedörrarnas tekniska funktion har uppgraderats med fungerande nödöppnare och service har genomförts samt nya nycklar till garagedörrarna har lämnats ut.

En ledamot i styrelsen som ser till den sociala kontakten öppnade upp Grannforum hos HSB och blev uppskattad i HSBs tidning Uppdraget.

En uppskattad vår och julfest anordnades med kaffe med dopp, musik, rolig underhållning och lotteri med namnet EvaLotto.

Föreningens fastigheter är efter stambytet i gott skick. Reparationer som relativt nyligen har genomförts är nytt tak, plåtarbeten, nya tre-glasfönster och dörrar, total fasadrenovering, helt nytt elsystem samt årligen underhållet ventilationssystem. Dräneringen fungerar bra, då källarkulvertarna efter fuktmätning är torra.

Under året har följande investeringar gjorts

Under hösten har investeringar vid uppstarten av stambytet betalats.

Under hösten har vissa smärre kostnader betalats för designarbetet för trädgårdsutvecklingen.

Förväntad framtida utveckling:

Förfrågningsunderlaget (FFU) för stambytet lämnades ut till nio entreprenörer före jul 2022. Under januari och februari gick entreprenörerna igenom fastigheterna i detalj för att kontrollera att FFUn är ordentligt i samklang med de verkliga fastigheterna. I slutet av februari presenterade entreprenörerna sina offerter. Dessa offerter analyserades och bedömdes av projektets byggherrar som är föreningens ordförande (OP) och vice-ordförande (VOP) med kunskap och erfarenhet av stambyten. Detta ansvar har accepterats av OF och VOP för att reducera kostanden för en inhyrd byggherre som t.ex. HSB.

Dessa analyser samt entreprenörens leverans, kontrolleras sedan av projektets kontrollansvarig (extern konsult) och besiktningsman från Stockholm (extern konsult) att bedömningarna är korrekta och acceptabla samt att entreprenörerna levererar en högklassisk leverans. Entreprenör har nu valts för att genomföra det första huset. Om denna leverans är av god kvalitet, får samma entreprenör ta sig an nästa omgång om fyra hus. I annat fall byter byggherrarna entreprenör. Stambytet planeras att sätta igång i mitten av maj 2023 och förväntas vara färdigt i december 2024. Stambytet är uppdelat i tre huvudområden.

Under 2023 kommer de första mindre stegen tas att börja förvandla de tre trädgårdarna, då stambytet med bodar och containrar tar upp stora ytor på gräsmattorna. En ledamot i styrelsen som driver detta projekt har också startat en trädgårdsgrupp som består av föreningens medlemmar som kommer att hjälpa till att steg för steg introducera de nya aktiviteterna, också med stöd av trädgårdens serviceentreprenör. 2025 kommer större insatser att genomföras i trädgårdsutvecklingen.

En medlem i styrelsen går nu igenom föreningens försäkringar som i dagsläget innehas av Moderna Försäkringar. Moderna Försäkringar har nyligen köpt Trygg Hansa och samtidigt bytt namn till Trygg Hansa. Försäkringarna skall sedan konkurrensutsättas för att se att föreningen har ett hyggligt avtal.

Träpanelerna runt garagedörrarna skall renoveras. Det var planerat för 2022, men sköts upp till 2023 med anledning av insatserna för administration, organisation och stambyte.

Renovering av de balkonger som behöver lagas sköts också fram till 2023. I början av året tas offert in från betongspecialister för trolig start under hösten 2023.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 158 och under året har det tillkommit 18 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 159.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	266	209	251	246	228
Skuldsättning, kr/kvm	1 097	1 108	1 118	1 129	1 141
Räntekänslighet, %	1	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	185	211	179	186	194
Driftskostnad, kr/kvm	430	480	424	403	417
Årsavgifter, kr/kvm	766	696	689	669	663
Totala intäkter, kr/kvm	783	719	704	678	678
Nettoomsättning, tkr	8 708	7 913	7 772	7 541	7 474
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 105	-3 847	471	1 892	1 552
Soliditet, %	7	7	24	23	15

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

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	1 111 100	0	0	1 111 100
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	0	0	484 852	484 852
S:a bundet eget kapital, kr	1 111 100	0	484 852	1 595 952
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 907 908	-3 847 243	-484 852	-424 188
Årets resultat, kr	-3 847 243	3 847 243	2 104 507	2 104 507
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	60 665	0	1 619 655	1 680 319
S:a eget kapital, kr	1 171 765	0	2 104 507	3 276 271

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 000 000 kr samt ianspråktagande skett med 515 148 kr

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	60 665
Årets resultat, kr	2 104 507
Reservation till underhållsfond, kr	-1 000 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	515 148
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	1 680 320

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	1 680 320

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

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	8 693 708	7 912 805
Övriga rörelseintäkter	Not 2	14 757	82 163
Summa rörelseintäkter		8 708 465	7 994 968
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-4 471 000	-5 054 443
Underhållskostnader	Not 4	-515 148	-5 927 122
Övriga externa kostnader	Not 5	-310 419	-279 190
Personalkostnader	Not 6	-782 821	-217 808
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-343 752	-248 955
Summa rörelsekostnader		-6 423 140	-11 727 518
Rörelseresultat		2 285 325	-3 732 549
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	16 997	12 362
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-197 815	-127 055
Summa finansiella poster		-180 818	-114 694
Årets resultat	Not 10	2 104 507	-3 847 243

Balansräkning**2022-12-31****2021-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 9 677 855 10 002 016

Inventarier

Not 12 63 393 82 984

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 1 489 558 0

11 230 805 10 084 999

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

11 231 305 10 085 499**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 1 504 8 733

Övriga fordringar

Not 16 3 929 330 2 554 893

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 12 664 285 597

3 943 498 2 849 223

Kortfristiga placeringar

Not 18 3 600 000 3 600 000

Kassa och bank

6 871 0

Summa omsättningstillgångar

7 550 368 6 449 223**Summa tillgångar****18 781 673 16 534 722**

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 111 100	1 111 100
Underhållsfond	484 852	0
	<u>1 595 952</u>	<u>1 111 100</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-424 188	3 907 908
Årets resultat	2 104 507	-3 847 243
	<u>1 680 319</u>	<u>60 665</u>
Summa eget kapital	3 276 271	1 171 765
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 6 497 929	2 485 481
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 702 778	9 834 114
Leverantörsskulder	1 810	571 702
Skatteskulder	20 371	19 438
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 1 196 014	1 078 759
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>2 086 500</u>	<u>1 373 464</u>
	<u>9 007 473</u>	<u>12 877 477</u>
Summa skulder	15 505 402	15 362 958
Summa Eget kapital och skulder	18 781 673	16 534 722

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförelsebarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Lindegården är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2022 enligt K3:s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,88%
Inventarier	10-20%
Markanläggningar	3,33-5%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 7 592 098 kr

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Medelantal anställda
Kvinnor

Innev. år	Föreg. år
<u>1</u> 1	<u>1</u> 1

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	8 516 260	7 742 140
Hyrer	301 816	318 681
Ovriga intäkter	38 627	14 980
Bruttoomsättning	8 856 703	8 075 801
Avsatt till inre fond	-162 996	-162 996
	8 693 708	7 912 805
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	14 757	82 163
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	761 141	1 113 568
Reparationer	448 707	386 066
El	241 318	151 656
Uppvärmning	1 563 482	1 679 756
Vatten	252 156	516 724
Sophämtning	269 862	250 668
Ovriga avgifter	527 521	90 547
Förvaltningsarvoden	210 734	249 805
Övriga driftskostnader	196 080	615 654
	4 471 000	5 054 443
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	102 313
El och tele	0	5 788 503
Byggnad utvändigt	57 981	0
Markytor	155 675	0
Utrustning	301 492	36 306
	515 148	5 927 122
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	231 007	223 510
Medlemsavgifter	51 000	51 000
Övriga externa kostnader	28 412	4 680
	310 419	279 190

Noter	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	111 700	57 752
Sammanträdesersättningar	55 145	43 036
Revisorsarvode	7 800	7 350
Löner och andra ersättningar	402 423	14 600
Sociala kostnader	125 753	35 070
	702 821	157 808
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	80 000	60 000
	80 000	60 000
	782 821	217 808
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	311 783	221 060
Markanläggningar	12 378	8 304
Inventarier	19 591	19 591
	343 752	248 955
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	16 997	12 362
	16 997	12 362
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	187 630	125 753
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	783
Övriga finansiella kostnader	10 185	519
	197 815	127 055
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	2 104 507	-3 847 243
Avsättning till underhållsfond	-1 000 000	-2 100 000
Disposition ur underhållsfond	515 148	5 330 849
Resultat efter underhållspåverkan	1 619 655	-616 394

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	16 580 887	16 580 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 580 887	16 580 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 143 713	-7 922 653
Årets avskrivningar	-311 783	-221 060
Utgående avskrivningar	-8 455 496	-8 143 713
Bokfört värde byggnader	8 125 391	8 437 174
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	787 587	787 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	787 587	787 587
Ingående ackumulerade avskrivningar	-569 745	-561 441
Årets avskrivningar	-12 378	-8 304
Utgående avskrivningar	-582 123	-569 745
Bokfört värde markanläggningar	205 464	217 842
Bokfört värde mark	1 347 000	1 347 000
Bokfört värde byggnader och mark	9 677 855	10 002 016
Taxeringsvärde för Floda 3:864, 3:865		
Byggnad - bostäder	88 000 000	82 000 000
Byggnad - lokaler	885 000	633 000
	88 885 000	82 633 000
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	994 000	1 292 000
	33 994 000	34 292 000
Taxeringsvärde totalt	122 879 000	116 925 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	16 594 000	16 594 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	280 577	280 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 577	280 577
Ingående avskrivningar	-197 593	-178 002
Årets avskrivningar	-19 591	-19 591
Utgående avskrivningar	-217 184	-197 593
Bokfört värde	63 393	82 984
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Stambyte - Beräknat färdigställt 2025	1 489 558	0
	1 489 558	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	1 504	8 733
	1 504	8 733

Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	3 904 860	2 525 771
Skattekonto	22 923	29 122
Övrigt	1 547	0
	3 929 330	2 554 893

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	2 673	281 693
Upplupna intäkter	9 991	3 904
	12 664	285 597

Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringsstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-10-30	2023-04-30	6 mån	1,75%	500 000
HSB Göteborg HSB	2022-09-30	2023-03-30	6 mån	1,75%	500 000
HSB Göteborg HSB	2022-10-31	2023-04-30	6 mån	1,75%	500 000
HSB Göteborg HSB	2022-08-28	2023-02-28	6 mån	1,10%	600 000
HSB Göteborg HSB	2022-05-31	2023-05-31	12 mån	0,85%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2022-05-31	2023-05-31	12 mån	0,85%	500 000
					3 600 000

Fasträntepaceringar	3 600 000	3 600 000
	3 600 000	3 600 000

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	402368	3,10%	2023-02-10	1 854 341	20 100
Stadshypotek	408939	3,10%	2023-02-10	1 292 544	13 824
Stadshypotek	429435	0,94%	2023-10-30	1 197 829	0
Stadshypotek	432566	1,01%	2023-04-30	1 287 652	14 552
Stadshypotek	444050	2,53%	2027-03-30	3 748 341	40 412
Stadshypotek	447600	3,93%	2030-12-01	2 820 000	30 000
				12 200 707	118 888

Nästa års amortering beräknas uppgå till	118 888
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld	5 583 890
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	5 702 778

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **6 497 929**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 11 606 267

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	21 477	1 500
Arbetsgivaravgifter	9 851	505
Inre fond	1 162 910	1 074 978
Övriga kortfristiga skulder	1 776	1 776
	1 196 014	1 078 759
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	42 117	15 200
Övriga upplupna kostnader	1 186 400	675 580
Förutbetalda hyror och avgifter	857 983	682 684
	2 086 500	1 373 464

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad
Lerum 2023

Claes-Göran Ber Sandström

Eva-Lotta Karlsson

Ludvig Königsson

Magnus Ebbesson

Michael Emanuelsson

Åsa Jansson

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

Stefan Olsson
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Lindegården i Lerum, org.nr. 763500-0917

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Lindegården i Lerum för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisorerans 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 från BoRevision 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. 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 Bostadsrättsförening Lindegården i Lerum för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Lerum

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Stefan Olsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Lindegården i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CLAES-GÖRAN BER SANDSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 14:31:15



ÅSA JANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 08:26:03



LUDVIG KÖNIGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-05 kl. 10:08:48



MICHAEL EMANUELSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-05 kl. 10:31:26



EVA-LOTTA KARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 12:23:31



MAGNUS EBBESSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-06-02 kl. 08:23:00



STEFAN OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 10:22:12



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 13:06:08



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Lindegården i Lerum signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

STEFAN OLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 10:23:01



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-06-07 kl. 13:06:32



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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