



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Linero i Lund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Linero i Lund med säte i LUND org.nr. 745000-3871 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 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-07-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lund kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vikingen 1	1971-01-01	1971
Vikingen 2	1971-01-01	1971

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m ²
107	garageplatser	0
274	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19 910
Totalt 381 objekt		19 910

Föreningens lägenheter fördelas på: 43 st 1 rok, 39 st 2 rok, 156 st 3 rok, 36 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Peter Schultz	Ordförande
Lars-Gustaf Graffemark	Ledamot
Ludvig Stigsson	Ledamot
Jimmy Carlsson	Ledamot
Maja Zuza	Ledamot
Jörgen Magnusson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Peter Schultz, Ludvig Stigsson och Maja Zuza .



Firman tecknas av styrelsen samt två i förening av Lars-Gustaf Graffemark, Peter Schultz och Maja Zuza.

Revisorer har varit: Krister Engman med Linda Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: , Ingemar Svensson (sammankallande), Anders Holmberg och Pia Blomqvist-Hansson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-04-20, gällande antagandet av nya normalstadgar första gången.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,9% per 2024-01-01 är registrerad.

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.

Fastighetsbesiktning

HSB Skånes konsult tillsammans med vicevärd och ordförande utför varje år underhållsbesiktning omfattande okulär besiktning och tidsbedömning av planerade åtgärder.

Därpå uppdaterar HSB Skånes Underhålls- & inventeringsplanen.

Årets stadgeenliga fastighetsbesiktning genomfördes den 2023-09-18. Föreningen följer den nuvarande underhållsplanen för underhåll av fastigheterna, såväl ut- som invändigt med de anpassningar som behövs. Vid besiktningen framkom brister i fasaderna och dräneringen ovanför hus 15, 19, 23. Mindre brister har åtgärdats medan andra kommer att åtgärdas under 2024.

Vissa justeringar av underhållsplanen har gjorts i samband med besiktningen. Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att behålla fastigheterna i gott skick.

Underhåll

Utförda åtgärder under 2023

Inspektion av fasaderna och inhämtning av offerter för åtgärd.

Fasadvätt.

OVK slutförd och godkänd.

Inhämtning av offerter för dränering.

Råttbekämpning inom området bland annat tagit ner häckar.

Årlig besiktning och service av lekplatserna.

Årlig service av tvättutrustningen.

Inköp av ny tvättutrustning.

Tillsyn av skydd mot olyckor inom fastigheterna.

Byte av yttre fönsterbågar samt drevning.

Nya växter har planterats.

Systematiskt brandskyddsarbete.

Planerade åtgärder/underhåll 2024

Dränering runt husen 15, 19, 23.
 Renovering av fasaderna.
 Planering av stamrenovering fortgår.
 Tillsyn av skydd mot olyckor inom fastigheterna.
 Byte av yttre fönsterbågar samt drevning.
 Inköp och plantering av växter.
 Ny regnbädd installeras.
 Systematiskt brandskyddsarbete.
 Årlig service av tvättutrustningen.
 Årlig besiktning och service av lekplatserna.
 Installation av avgasare.
 Installation av batteri för att utjämna spänningen på nätet.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 26 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 365 och under året har det tillkommit 31 och avgått 31 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 365.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	275	240	236	247	251
Energikostnad, kr/kvm	176	161	179	163	168
Årsavgifter, kr/kvm	694	674	664	657	648
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	97	96	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	712	694	686	675	665
Nettoomsättning, tkr	14 072	13 736	13 629	13 247	13 223
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 593	2 763	2 686	2 632	2 571
Soliditet, %	92	92	90	92	90

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 och värme per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). (el ingår ej)

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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	1 422 200	0	0	1 422 200
Underhållsfond, kr	22 762 025	0	443 351	23 205 376
S:a bundet eget kapital, kr	24 184 225	0	443 351	24 627 576
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 168 511	2 762 827	-443 351	23 487 988
Årets resultat, kr	2 762 827	-2 762 827	5 378 384	5 378 384
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	23 931 338	0	4 935 033	28 866 372
S:a eget kapital, kr	48 115 563	0	5 378 384	53 493 948

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 761.000 kr samt ianspråktagande skett med 317.649 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	23 931 339
Årets resultat, kr	5 378 384
Reservation till underhållsfond, kr	-761 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	317 649
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	28 866 372

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	28 866 372
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	14 071 573	13 736 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 346 368	88 755
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		15 417 941	13 824 800
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-9 188 104	-8 474 049
Underhåll enligt plan	Not 5	-317 649	-853 511
Övriga externa kostnader	Not 6	-323 666	-537 847
Personalkostnader och arvoden	Not 7	-244 861	-268 436
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 8	-826 863	-1 155 031
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-10 901 143	-11 288 873
RÖRELSERESULTAT		4 516 799	2 535 926
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 080 974	233 072
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 912	-6 171
SUMMA FINANSIELLA POSTER		1 076 063	226 902
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		5 592 861	2 762 828
Skatt på årets resultat	Not 9	-214 477	0
ÅRETS RESULTAT		5 378 384	2 762 828

BALANSRÄKNING

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	11 063 105	11 889 967
Pågående nyanläggningar	Not 11	224 625	0
Summa materiella anläggningstillgångar		11 287 730	11 889 967
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		11 288 230	11 890 467
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		4 858	19 400
Kundfordringar		2 391	0
Avräkningskonto HSB		430 730	571 570
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	51 353	51 257
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	631 823	412 844
Summa kortfristiga fordringar		1 121 155	1 055 071
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	43 000 000	35 000 000
Summa kortfristiga placeringar		43 000 000	35 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa		31	241
Bank	Not 16	2 784 795	4 188 094
Summa kassa och bank		2 784 826	4 188 335
Summa omsättningstillgångar		46 905 981	40 243 406
SUMMA TILLGÅNGAR		58 194 211	52 133 873

BALANSRÄKNING

	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	1 422 200	1 422 200	
Fond för yttre underhåll	23 205 376	22 762 025	
Summa bundet eget kapital	24 627 576	24 184 225	
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat	23 487 988	21 168 511	
Årets resultat	5 378 384	2 762 828	
Summa fritt eget kapital	28 866 372	23 931 339	
Summa eget kapital	53 493 948	48 115 564	
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Medlemmarnas inre fond	Not 17	1 696 322	1 644 381
Leverantörsskulder		935 059	644 367
Aktuell skatteskuld	Not 18	242 834	37 370
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	18 873	21 440
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	1 807 175	1 670 752
Summa kortfristiga skulder		4 700 263	4 018 309
Summa skulder		4 700 263	4 018 309
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	58 194 211	52 133 873	

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	4 516 799	2 535 926
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	826 863	1 155 031
	<u>5 343 661</u>	<u>3 690 957</u>
Erhållen ränta	908 515	171 873
Erlagd ränta	-4 912	-6 171
Betald inkomstskatt	-214 477	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>6 032 788</u>	<u>3 856 659</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-34 465	99 150
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	681 953	-1 169 691
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>6 680 276</u>	<u>2 786 118</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-224 625	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-224 625</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	6 455 651	2 786 118
Likvida medel vid årets början	39 759 905	36 973 786
Likvida medel vid årets slut	46 215 556	39 759 904
	<u>6 455 651</u>	<u>2 786 118</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. 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).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder*	10 815 162	10 436 140
Årsavgiftsbortfall bostäder	-360	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	338 986	306 547
Hysesintäkt övrigt	16 854	14 824
Hysesrabatter	-35 080	0
Konsumtionsavgift el	3 441	1 200
Konsumtionsavgift värme	2 620 571	2 468 435
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	380 511	520 725
Avsatt till inre fond	-187 511	-187 511
Intäkt andrahandsupplåtelse	66 015	119 988
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	52 984	55 696
	14 071 573	13 736 044
* I årsavgifter ingår värme, vatten, TV och bredband		
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Återbäring Länsförsäkringar	26 336	0
Försäljning av lägenhet	1 251 000	0
Övrigt	69 032	88 755
	1 346 368	88 755
Not 4 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-951 584	-734 523
El	-366 689	-299 964
Uppvärmning	-2 384 037	-2 245 000
Vatten	-754 700	-660 588
Renhållning	-467 403	-417 001
Bevakningskostnader	-147 173	-132 356
TV, bredband, iptelefoni	-364 437	-583 400
Serviceavtal	-201 262	-171 343
Förvaltningskostnader	-2 745 622	-2 504 211
Försäkringar	-195 554	-182 591
Fastighetsskatt	-475 348	-455 326
Övriga driftskostnader	-134 295	-87 746
	-9 188 104	-8 474 049
Not 5 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll tvättstuga	-52 268	-50 559
Underhåll installationer	0	-261 925
Underhåll huskropp utvändigt	-15 381	0
Underhåll mark och utemiljö	0	-141 919
Underhåll övrigt	-250 000	-399 108
	-317 649	-853 511
Not 6 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 125	-23 000
Övriga förvaltningskostnader	-36 531	-41 226
Kostnader överlåtelse och panter	-83 448	-84 615
Föreningsverksamhet	-14 561	-17 619
Kontorsutrustning och -material	-24 551	-38 609
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-13 609	-25 850
Konsulter	-29 408	-188 333
Förbrukningsinventarier	-14 234	-30 048
Medlemsavgifter HSB	-83 200	-83 200
Stämma och styrelse	0	-5 348
	-323 666	-537 847

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 7 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-158 982	-165 020
Löner för anställda	0	-44 508
Övriga arvoden	-15 100	0
Övriga personalkostnader	-152	0
Revisionsarvode	-30 240	-20 767
Sociala avgifter	-40 387	-38 141
	-244 861	-268 436
Not 8 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-826 863	-1 155 031
	-826 863	-1 155 031
Not 9 INKOMSTSKATT		
Skatt på försäljning av lägenhet	-214 477	0
	-214 447	

2023-12-31 2022-12-31

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	35 435 042	35 435 042
Ingående anskaffningsvärde mark	1 574 000	1 574 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 342 419	1 342 419
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	38 351 461	38 351 461

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-25 119 075	-23 964 044
Årets avskrivningar byggnader	-826 863	-1 155 031
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 342 419	-1 342 419
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-27 288 356	-26 461 494

Utgående redovisat värde

11 063 105 11 889 967

Redovisade värden byggnader	9 489 105	10 315 967
Redovisade värden mark	1 574 000	1 574 000

Fastighetsbeteckning: Linero Vikingen 1 och Linero Vikingen 2.

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1971	197 000 000	114 000 000	311 000 000	311 000 000
Lokaler		1 183 000	2 729 000	3 912 000	3 912 000
		198 183 000	116 729 000	314 912 000	314 912 000

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	24 981 000	24 981 000
varav i eget förvar	-24 981 000	-24 981 000
Summa ställda säkerheter	0	0

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Årets Investering	224 625	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	224 625	0

Pågående nyanläggningar avser Powershaper. Och planeras vara klart våren 2024. Till en total utgift av 750 tkr.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	51 353	51 257
	51 353	51 257

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetald försäkring	49 748	46 310
Förutbetald kabel-TV och bredband	69 894	69 515
Förutbetald fastighetsskötsel	106 174	95 765
Upplupna ränteintäkter	264 297	91 838
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	141 710	109 416
	631 823	412 844

2023-12-31

2022-12-31

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,80	2024-02-01	4 000 000	35 000 000
Placering HSB 3 mån	3,80	2024-02-01	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	3,00	2024-01-01	2 000 000	
Placering HSB 3 mån	3,00	2024-01-07	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	3,80	2024-03-20	2 500 000	
Placering HSB 3 mån	4,00	2024-12-01	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	3,00	2024-01-01	15 000 000	
Placering HSB 3 mån	3,80	2024-02-28	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	3,80	2024-03-17	2 500 000	
Placering HSB 3 mån	3,00	2024-01-03	2 000 000	
Placering HSB 3 mån	3,80	2024-03-15	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	3,00	2024-01-04	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	3,80	2024-01-11	2 000 000	
Placering HSB 3 mån	3,80	2024-01-30	1 500 000	
Placering HSB 3 mån	3,00	2024-01-06	2 500 000	
			43 000 000	35 000 000

Not 16 BANK

Sparbanken Skåne		2 784 795	4 188 094
		2 784 795	4 188 094

Not 17 MEDLEMMARNAS INRE FOND

Ingående värde		1 644 381	1 516 609
Avsättning		187 511	187 511
Uttag		-135 569	-59 738
		1 696 322	1 644 381

Not 18 AKTUELL SKATTESKULD

Årets beräknade skatteskuld		242 834	37 370
		242 834	37 370

Not 19 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Mervärdeskatt		11 926	8 476
Övriga kortfristiga skulder		6 947	12 964
		18 873	21 440

Not 20 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna löner och arvoden		80 000	80 000
Upplupna sociala avgifter		16 320	16 320
Upplupen el, vatten, värme, renhållning		496 465	422 668
Förutbetalda årsavgifter och hyror		1 214 390	1 131 064
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		0	20 700
		1 807 175	1 670 752

2023-12-31

2022-12-31

VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPENSÅRETS SLUT.

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Jimmy Carlsson.....
Jörgen Magnusson.....
Lars-Gustaf Graffemark.....
Ludvig Stigsson.....
Maja Zuza.....
Peter Schultz

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

Krister Engman
Revisor vald av föreningsstämman

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linero i Lund, org.nr. 745000-3871

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linero i Lund för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Linero i Lund för räkenskapsåret 2023 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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.

Lund

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Krister Engman
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Linero i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PETER SCHULTZ

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 09:12:22



JIMMY CARLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:33:47



JÖRGEN MAGNUSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 08:29:24



MAJA ZUZA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 15:42:14



LUDVIG STIGSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 12:17:27



LARS-GUSTAF GRAFFEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-07 kl. 16:09:56



KRISTER ENGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:55:15



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:37:15



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Linero i Lund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KRISTER ENGMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 11:57:06



MORGAN NILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 13:38:00





HÅLLBARA ÅTGÄRDER

Det ligger i allas intresse att se till att det avtryck vi människor gör i den värld vi lever i blir så litet och så skonsamt som möjligt.

HSB brf Linero i Lund arbetar med tre hållbarhetsdimensioner:

- Ekonomisk hållbarhet: Skapa goda förutsättningar för föreningen genom god ekonomi och kloka investeringar genom att underhåll utförs i rätt tid och att det tas kloka val avseende upphandling av leverantörer och gemensamma tjänster.
- Social hållbarhet: att skapa en trygg och inkluderande bostads- och närmiljö för föreningens medlemmar och att styrelsen arbetar långsiktigt med de bostadssociala frågorna.
- Ekologisk hållbarhet: att föreningen arbetar för att det egna boendet, men även miljön runtomkring föreningen. ska bli så ekologiskt hållbar som möjligt.

HSB brf Linero i Lund har genomfört följande åtgärder inom hållbarhet:

Ekonomisk hållbarhet

- Installation av solceller på ett av våra hus.
- Installation av ett batteri för att utjämna spänningsvariationer på elnätet. Detta är en tjänst som elbolagen efterfrågar och betalar för. Samtidigt ger solceller bättre ekonomi om de styrs tillsammans med batteriet.
- Renovering av fasaderna 2024.
- Pågående drevning och renovering av fönster.
- Inkopplat smart styrsystem för värme.

Social hållbarhet

- Föreningen anordnar två fester per år för att höja gemenskapen i föreningen. Dels ett julsamkväm med förtäring och dels en gemensam korvgrillning.
- Odlingslotter finns att hyra på området.
- Ett flertal bänkar med och utan bord finns utplacerade på området där man kan sitta och vila, prata med grannar eller ta en fika i vår fina natur.
- Vi har en föreningslokal som man kan hyra för en billig penning att exempelvis fira en fest i då inte lägenheten räcker till.
- Vi har två gemensamma grillplattor, där man kan grilla familjevis eller gemensamt,
- Vi har en stor lokal där vår syförening härjar.
- Vi har ett hobbyrum med ett pingisbord och diverse gymnastikredskap.
- På en gräsplan har vi satt upp fotbollsmål. Här kan man träna både fotboll och ha andra utomhusaktiviteter.
- Vi har ett övernattningsrum som man kan hyra för en liten penning i vilken man kan ha långväga gäster att övernatta i då lägenheten är för liten.
- Vi har 6 st lekplatser på innergårdarna där barn kan rasa ut och bilda kontakter.
- Stora grönytor som medlemmarna kan sitta, gå på, för social gemenskap.



HSB – där möjligheterna bor

Ekologisk hållbarhet

- Flera gräsmattor är omgjorda till ängar.
- Tre stora häckar har gjorts om till blomsterrabatter. Vilket ger större mångfald.
- En regnbädd har byggts på prov, efter lyckat resultat har flera blivit planerade.
- Olika typer av insektshotell har satts upp.
- UGGLEHOLK har satts upp.
- Frukträd och bärbuskar på området ger en ekologisk mångfald samtidigt som alla medlemmar får frukt att plocka.
- Vi har ladd-platser för våra medlemmars elbilar.

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.