



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Lindegården i Lerum

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 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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-09-20.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Lerum kommun:

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

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar och i försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

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

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	763500-0792	0 / 1360	Vägförening

### Totalt 1 objekt



**Styrelsens sammansättning**

<b>Namn</b>	<b>Roll</b>	<b>Fr.o.m.</b>
Claes-Göran Ber Sandström	Ordförande	2021-07-27
Magnus Ebbesson	Ledamot	2021-07-27
Michael Emanuelsson	Ledamot	2020-06-30
Sara Kürzman	Ledamot	2023-09-18
Jonathan Theander	Ledamot	2023-09-18
Kågan Karlsson	HSB-ledamot	2023-06-15

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Magnus Ebbesson

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Claes-Göran Ber Sandström och Michael Emanuelsson.

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.

Attestberättigade har varit Claes-Göran Sandström, Michael Emanuelsson, Magnus Ebbesson, Sara Kürzman och Gunilla Taranger.

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

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

**Förtroendekvinna**

Förtroendekvinna har under året varit Gunilla Taranger anställd av föreningen.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-15. På stämman deltog 94 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Med anledning av kostnaden för stambytet och den osäkra utvecklingen av inflation och räntor under räkenskapsåret 2023 lät styrelsen höja avgifterna med 10% fr o m 23-01-01 och uppgår därmed i genomsnitt till 843 kronor/kvm.

Med anledning av kostnaden för stambytet och den osäkra utvecklingen av inflation och räntor samt att en ny lag har introducerats för bostadsrättsföreningar att de skall presentera och räkna in i sin ekonomiska planering en 50-årig underhållsbudget, kommer hyrorna att höjas med ytterligare 20% 2024 och uppgår därefter i genomsnitt med 1112.76 kr/kvm.

Med anledning av kostnaderna för stambytet och den osäkra utvecklingen av inflation och räntor kommer avgifterna att höjas med 10% 2025, 10% 2026 och 10 % 2027. Vid 2027 når föreningen också ett sparande på 300 kr/kvm, vilket innebär att föreningen har en stark ekonomi. Vilket skall vara målsättningen för alla bostadsrättsföreningar.

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.

Det har under året gjorts 8 stycken stadgenliga detaljbesiktningar.

Under året har föreningens källare fått påhälsning av inbrott där tjuven eller tjuvarna har använt nyckel till källardörrarna. Då vi sedan bytte låsen till elektroniska lås med en tagg som nyckel, har ett inbrott gjorts för att stjäla kopparrör i källaren i Floda Allé 5. Denna tjuv använde en tagg som bara en medlem kan ha. Nu under 2024 installera vi ett Aptussystem som gör att föreningen då kan se vilken tagg som gått in genom dörr med tagg och vid vilken tid. Detta bör begränsa möjligheterna att hemligt kunna ta sig in i något utrymme där tagg kan användas.

### Under året har följande periodiskt/planerat underhålls gjort:

Garagedörrarna har servats. Träprofilerna runt garagedörrarna har börjat bytas ut och nymålats.

Fem ytterdörrar till fem hus har servats för en bättre funktion.

Trädgårdarna sköts om löpande vår, sommar, höst och vinter.

Vår och Julfest har anordnats för medlemmars fortsatta trevnad.

**Under året har följande reparationer gjorts**

Stambytet startades upp i april först med föreningens gemensamhetshus där pann-centralen också finns, för att i detalj se hur rör under bottenplatta låg och i vilken kvalitet dessa var i. Startfasen var klar och besiktigad i juni 2023.

Etapp 1 startades därefter den 8 augusti med fyra hus - Brahevägen 2 och 4 samt Floda Allé 3 och 5. Dessa hus var färdiga och besiktigade den 8 december 2023.

Etapp 2 startas den 8 januari 2024 med sex hus – Floda Allé 7, Conrad von Döbelnsväg 2 och 4, Örnvingesväg 1, Floda Allé 17 samt Floda Allé 15.

Stambytet är både del av det planerade underhållet samt en reparation.

**Under året har följande investeringar gjorts**

Föreningen drog ned den första etappen på lånet för stambytet om 30 miljoner.

Den andra etappen på lånet dras ned med 30 miljoner i februari 2024.

Föreningen betalar nu amortering, 2% per år, och ränta på de upptagna lånevolymerna under de kommande 50-åren.

**Förväntad framtida utveckling:**

Stambytet startades praktiskt i april 2023 efter noggrann förplanering.

Stambytet förväntas vara färdigt och förbesiktigat den 8 december 2024.

Slutbesiktning förväntas göras i mitten av januari 2025. Slutjusteringar av de sista besiktningsanmärkningarna bör vara klara i slutet av januari 2025.

När stambytet börjar bli klart skall trädgården återställas och en viss utveckling kommer att äga rum.

Efter en renovering av fasaderna uppstår alltid en del sprickor i och med att fastigheterna rör på sig. Dessa sprickor justeras under våren/ sommaren 2024.

Analys av balkongerna har genomförts och 26 balkonger kommer att justeras under vår/sommar 2024.

Träpanelerna som finns runt garagedörrarna som påbörjades under hösten 2023 kommer att slutföras under 2024.

Löpande service av garagen och ventilationen löper på.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 14 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 159 och under året har det tillkommit 18 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 164.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	206	266	209	251	246
Skuldsättning, kr/kvm	3 735	1 097	1 108	1 118	1 129
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 755	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	1	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	216	185	211	179	186
Årsavgifter, kr/kvm	843	766	696	689	669
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	857	783	719	704	678
Nettoomsättning, tkr	9 522	8 708	7 913	7 772	7 541
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 747	2 105	-3 847	471	1 892
Soliditet, %	10	7	7	24	23

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Då normgivning avseende vissa nyckeltal har ändrats kan beräkningen skilja sig från tidigare år.

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	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	484 852	0	640 794	1 125 646
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 595 952</b>	<b>0</b>	<b>640 794</b>	<b>2 236 746</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-424 188	2 104 507	-640 794	1 039 525
Årets resultat, kr	2 104 507	-2 104 507	1 746 659	1 746 659
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 680 319</b>	<b>0</b>	<b>1 105 865</b>	<b>2 786 184</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 276 271</b>	<b>0</b>	<b>1 746 659</b>	<b>5 022 930</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 259 206 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	1 680 319
Årets resultat, kr	1 746 659
Reservation till underhållsfond, kr	-900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	259 206
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 786 184</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 786 184</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
		<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	9 521 942	8 693 708
Övriga rörelseintäkter	Not 2	57 773	14 757
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>9 579 715</b>	<b>8 708 465</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-4 752 418	-4 471 000
Underhållskostnader	Not 4	-259 206	-515 148
Övriga externa kostnader	Not 5	-313 930	-310 419
Personalkostnader	Not 6	-1 472 932	-782 821
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-300 906	-343 752
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-7 099 392</b>	<b>-6 423 140</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 480 323</b>	<b>2 285 325</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	168 551	16 997
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-902 215	-197 815
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-733 664</b>	<b>-180 818</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 746 659</b>	<b>2 104 507</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 9 396 507	9 677 855
Inventarier	Not 12 43 835	63 393
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 26 448 835	1 489 558
	<u>35 889 176</u>	<u>11 230 805</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>35 889 676</b>	<b>11 231 305</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 1 138	1 504
Övriga fordringar	Not 16 2 138 873	3 929 330
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 108 572	12 664
	<u>2 248 583</u>	<u>3 943 498</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 2 000 000	3 600 000
Kassa och bank	10 325 522	6 871
Summa omsättningstillgångar	<b>14 574 106</b>	<b>7 550 368</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>50 463 782</b>	<b>18 781 673</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	1 111 100	1 111 100
Underhållsfond	1 125 646	484 852
	<u>2 236 746</u>	<u>1 595 952</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 039 525	-424 188
Årets resultat	1 746 659	2 104 507
	<u>2 786 184</u>	<u>1 680 319</u>
Summa eget kapital	<b>5 022 930</b>	<b>3 276 271</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 40 987 931	6 497 929
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	778 888	5 702 778
Leverantörsskulder	714 219	1 810
Skatteskulder	17 064	20 371
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 1 438 942	1 196 014
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 1 503 808	2 086 500
	<u>4 452 921</u>	<u>9 007 473</u>
Summa skulder	<b>45 440 852</b>	<b>15 505 402</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>50 463 782</b>	<b>18 781 673</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	1 746 659	2 104 507
Avskrivningar	300 906	343 752
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	2 047 565	2 448 259
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 445 999	284 814
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	369 338	261 332
Kassaflöde från löpande verksamhet	970 904	2 994 404
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-24 959 277	-1 489 558
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-24 959 277	-1 489 558
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	29 566 112	-118 888
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	29 566 112	-118 888
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 577 739</b>	<b>1 385 958</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 511 730</b>	<b>6 125 771</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>13 089 469</b>	<b>7 511 730</b>

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

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om 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.

**Intäktsredovisning**

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

**Tillämpade avskrivningsperioder**

Avskrivningstid på byggnader:	1,62%
Avskrivningstid på markanläggningar:	3,33-5%
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20%

**Fond för yttre underhåll**

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

**Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut**

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	7 592 098 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

**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.

**Övriga bokslutskommentarer**

Medelantal anställda	Innev. år	Föreg. år
Kvinnor	<u>1</u>	<u>1</u>

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>		
	Årsavgifter	9 368 172	8 516 260
	Hyror	294 782	301 816
	Ovriga intäkter	21 984	38 627
	Bruttoomsättning	9 684 938	8 856 703
	Avsatt till inre fond	-162 996	-162 996
		<b>9 521 942</b>	<b>8 693 708</b>
<b>Not 2</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
	Övriga intäkter	57 773	14 757
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	863 362	761 141
	Reparationer	414 001	448 707
	El	219 245	241 318
	Uppvärmning	1 766 677	1 563 482
	Vatten	433 479	252 156
	Sophämtning	307 839	269 862
	Ovriga avgifter	419 354	527 521
	Förvaltningsarvoden	232 129	210 734
	Övriga driftskostnader	96 332	196 080
		<b>4 752 418</b>	<b>4 471 000</b>
<b>Not 4</b>	<b>Underhållskostnader</b>		
	Byggnad invändigt	168 219	0
	Byggnad utvändigt	17 300	57 981
	Markytor	73 688	155 675
	Utrustning	0	301 492
		<b>259 206</b>	<b>515 148</b>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Fastighetsskatt	241 250	231 007
	Medlemsavgifter	51 000	51 000
	Övriga externa kostnader	21 680	28 412
		<b>313 930</b>	<b>310 419</b>

Noter		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	98 009	111 700
	Sammanträdesersättningar	48 363	55 145
	Revisorsarvode	7 800	7 800
	Löner och andra ersättningar	969 853	402 423
	Sociala kostnader	218 587	118 873
		<b>1 342 612</b>	<b>695 941</b>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Löner och ersättningar	120 000	80 000
	Sociala kostnader	10 320	6 880
		<b>130 320</b>	<b>86 880</b>
		<b>1 472 932</b>	<b>782 821</b>
<b>Not 7</b>	<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
	Byggnader och ombyggnader	268 970	311 783
	Markanläggningar	12 378	12 378
	Inventarier	19 558	19 591
		<b>300 906</b>	<b>343 752</b>
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Övriga ränteintäkter	168 551	16 997
		<b>168 551</b>	<b>16 997</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	886 659	187 630
	Övriga finansiella kostnader	15 556	10 185
		<b>902 215</b>	<b>197 815</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>1 746 659</b>	<b>2 104 507</b>
	Avsättning till underhållsfond	-900 000	-1 000 000
	Disposition ur underhållsfond	259 206	515 148
	Resultat efter underhållspåverkan	1 105 865	1 619 655



Noter	2023-12-31	2022-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	16 580 887	16 580 887
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 580 887	16 580 887
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 455 496	-8 143 713
Årets avskrivningar	-268 970	-311 783
Utgående avskrivningar	-8 724 466	-8 455 496
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>7 856 421</b>	<b>8 125 391</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	787 587	787 587
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	787 587	787 587
Ingående ackumulerade avskrivningar	-582 123	-569 745
Årets avskrivningar	-12 378	-12 378
Utgående avskrivningar	-594 501	-582 123
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>193 086</b>	<b>205 464</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>1 347 000</b>	<b>1 347 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>9 396 507</b>	<b>9 677 855</b>
Taxeringsvärde för Floda 3:864, 3:865		
Byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
Byggnad - lokaler	885 000	885 000
	88 885 000	88 885 000
Mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
Mark - lokaler	994 000	994 000
	33 994 000	33 994 000
Taxeringsvärde totalt	122 879 000	122 879 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	46 594 000	16 594 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	280 577	280 577
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	280 577	280 577
Ingående avskrivningar	-217 184	-197 593
Årets avskrivningar	-19 558	-19 591
Utgående avskrivningar	-236 742	-217 184
<b>Bokfört värde</b>	<b>43 835</b>	<b>63 393</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Stambyte - beräknas färdigt 2025	26 448 835	1 489 558
	<b>26 448 835</b>	<b>1 489 558</b>
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	1 138	1 504			
	<b>1 138</b>	<b>1 504</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	763 946	3 904 860			
Skattekonto	23 380	22 923			
Övrigt	1 351 547	1 547			
	<b>2 138 873</b>	<b>3 929 330</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	101 080	2 673			
Upplupna intäkter	7 492	9 991			
	<b>108 572</b>	<b>12 664</b>			
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-11-30	2024-02-29	3 mån	3,40%	1 000 000
HSB Göteborg HSB	2023-10-30	2024-04-30	6 mån	3,60%	500 000
HSB Göteborg HSB	2023-11-30	2024-02-29	3 mån	3,40%	500 000
					<b>2 000 000</b>
Fastränteplaceringar					2 000 000
					<b>2 000 000</b>
					3 600 000
					<b>3 600 000</b>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	32846882	3,94%	2033-07-14	29 700 000	600 000
Stadshypotek	444050	2,53%	2027-03-30	3 707 929	40 412
Stadshypotek	447600	3,93%	2030-12-01	2 790 000	30 000
Stadshypotek	448707	4,27%	2028-03-01	1 834 241	20 100
Stadshypotek	448708	4,27%	2028-03-01	1 278 720	13 824
Stadshypotek	449633	4,16%	2026-04-30	1 273 100	14 552
Stadshypotek	452295	4,34%	2028-10-30	1 182 829	60 000
				41 766 819	778 888
					Nästa års amortering beräknas uppgå till 778 888
					Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 778 888
					<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 40 987 931</b>
					Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 37 872 379
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>					
				120 772	21 477
Källskatt				70 932	9 851
Arbetsgivaravgifter				1 247 238	1 162 910
Inre fond				0	1 776
Övriga kortfristiga skulder				<b>1 438 942</b>	<b>1 196 014</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
				42 673	42 117
Upplupna räntekostnader				561 061	1 186 400
Ovriga upplupna kostnader				900 074	857 983
Förutbetalda hyror och avgifter				<b>1 503 808</b>	<b>2 086 500</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad  
Lerum 2024

Claes-Göran Ber Sandström

Jonathan Theander

Kågan Karlsson

Magnus Ebbesson

Michael Emanuelsson

Sara Kürzman

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

Stefan Olsson  
Av föreningen vald revisor

Laila Pedersen  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Lindegården i Lerum 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 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 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 Brf Lindegården i Lerum 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 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 fortlopande 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 överträdelse 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

Laila Pedersen  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Steffan Olsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-13 kl. 17:50:19



**MICHAEL EMANUELSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:01:34



**MAGNUS EBBESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 15:42:35



**JONATHAN THEANDER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 07:09:45



**SARA KÜRGMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:18:00



**STEFAN OLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:49:13



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:12:11



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-14 kl. 18:49:55



**LAILA PEDERSEN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 15:12:43





## Verksamhetsberättelsen

Under det här året 2023 har en ny lag instiftats för bostadsrättsföreningar och hyreshus. Den lagen blev aktiv den 1 januari 2023. Den lagen talar om för oss, att en bostadsrättsförening måste presentera en 50-årig underhållsplan, som är kostnadsberäknad och som ingår i bostadsrättsföreningens budget. Sedan skall en räntekänslighets analys göras för att se hur ökade eller sänkta räntor påverkar den avgift som medlemmen betalar per månad. Vart femte år skall underhållsplanen genomgå av en certifierad besiktningsman, för att bedöma om underhållsplanen har med alla viktiga underhåll som måste genomföras, för att fastigheterna skall vara i ett acceptabelt skick.

Dessa nya krav har fått en viss påverkan på föreningens budget 2024.

När vi i styrelsen presenterade det kommande stambytet på Extra Föreningsstämman den 28 februari 2022, så presenterade vi en skattad budget för stambytet på 90 miljoner kronor. Detta stora lån som då skulle ansökas från någon av finansinstituten, skulle få effekt på föreningens årsavgift för varje medlem.

Ordförande presenterade då en indikativ avgiftshöjning med 10% per år under sju år med start 2022. I den budgeten som då presenterades, utgick styrelsen från en ränta på 5%, då räntan vid det tillfället var runt 0.9%. I dag är marknadsräntan nästan 5% och den ränta vi har på de första 30 miljonerna som är nedtagna av lånet, är en kostnadsränta på 3.92%. Samtidigt står likvidamedel på konto med en inkomstränta på 3.75%. Då vi använder dessa pengar med att betala kostnader för stambytet och annat underhåll, så minskar den räntefördel vi haft under cirka 3 månader.

Att skaffa det här lånet var inte lätt. Av de nio största finansinstituten i Sverige där ordförande ansökte om detta lån, så svarade sex av instituten att det ger inga lån till bostadsrättsföreningar då de har dålig ekonomi, dåligt underhållna och har styrelser som inte förstår att de måste driva ett litet fastighetsföretag. Efter en bredare ansökan och adderande analyser samt efter ett möte och diskussion här ut på Lindegården, beslöt ett institut (SBAB-Statens Bostadsfinansierings AB) att ge föreningen lånet.

Med den lagändring som nu genomförts måste en bostadsrättsföreningsstyrelse budgetera in alla underhåll under de kommande 50-åren, inklusive nästa stambyte som kommer om 50-år. Det har fått effekt att föreningen 2024 måste höja medlemsavgiften med 20% istället för med 10% som tidigare aviserats. Därefter kommer vi att höja avgifterna med 10% 2025, 2026 och 2027, vilket också blir tillsammans 70% från 2022. De kalkyler som vi gjorde från start ser ut att hålla även med den 50-åriga underhållsplanen. Det vi inte kan bedöma i nuläget är hur kostnadssidan på byggsidan gällande arvoden och material samt hur räntan kommer att utvecklas. Dessa kostnadsposter kan komma att påverka avgiftshöjningen.

Målet för föreningens sparande är att komma upp i totalt sparande på årsbasis på 300 kr per kvadratmeter. Med de avgiftshöjningar som vi aviserat under de kommande fem åren, kommer föreningen år 2024 att ligga på ett sparande på 111 kr per kvm, men 2028 ligger vi på 365 kr per kvm. Det är den viktigaste siffran du bör känna till när du köper en bostadsrätt. Vid 300 kr per kvm har en förening en stabil och hållbar ekonomi.

Ni som läser detta har säkert följt med den debatt som löpande presenterats i media av bl.a. HSB, SBC, OBOS etc om att bostadsrättsföreningar nu måste höja sina avgifter med 40 – 50% för att kunna betala sina kommande underhållskostnader.

Enligt nio av de största finansinstituten i Sverige samt Bostadsrättsägarnasriksförbund så har 75% av Sveriges 27 600 bostadsrättsföreningar den här utmaningen.

Vårt stambyte utvecklas väl. Entreprenören Attacus låg i början två veckor efter det tuffa arbetsschema som de måste följa för att klara tidsplanen och sin egen ekonomi. Problemen med att hitta alla rör, berode på att de gamla ritningarna för husen inte finns kvar hos föreningen, vilket innebar ett stort grävjobb och dammsugning av jord och grus i kulverterna för att hitta de viktiga rören. Nu lagom till jul 2023 har Entreprenören Attacus lyckats att arbeta ikapp sin tidplan. Bra jobbat.

Under året har trädgårdarna servats och löpande vanligt mindre underhållsarbeten har genomförts.

När stambytet är färdigt i januari 2025 så är bostadsrättsföreningen Lindegården väl underhållen. Då har föreningen ett gott underhåll vad gäller tak, plåtarbeten, fasader, fönster, dörrar, dränering, elsystemet, trappuppgångar, internetsystemet, stambytet och balkonger.

#### Lathund: så granskar du nyckeltalen

Nyckeltal/kvm	Bra värde (kr)	Okej värde (kr)	Titta närmare på varför (kr)
Årsavgift/ kvm upplåten Brf	<700	700-1000	>1000
Skuldsättning/kvm	<5000	5000-12000	>12000
Sparande/ kvm	>200	100-200	<100
energikostnad/kvm	<150	150-200	>200

#### **Brf. Lindegården**

Årsavgift/kvm upplåten Brf	1 011	
Skuldsättning/kvm	9 500	
Sparande/kvm 2024	111	2028 – 365
Energikostnad	222*	

- Fastigheterna har taken tilläggsisolerade med 40 cm 2015.
- Fönster och dörrar har bytts till treglas.
- Värmesystemet har uppgraderats till fjärrvärme från Lerum Energi som drivs med träpellets.