



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Linden i Falun



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Linden i Falun med säte i FALUN org.nr. 783200-2021 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-08-23.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheterna Linden 9, 10 och 11 i Falu kommun, med adresserna:

Bergmästaregatan 14 A-C, 16 A-C, 24 A-C, 26 och 26 B

Promenaden 15 och 27

Svärdsjögatan 12 A-C

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
137	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9764
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	208
2	lokaler (hyresrätt)	253
1	studentrum	19
16	garageplatser	288
68	p-platser	0
Totalt 226 objekt		10532

Föreningens lägenheter fördelas på: 19 st 1 rok, 33 st 2 rok, 49 st 3 rok, 28 st 4 rok, 8 st 5 rok.

Fastighetsskötsel, städning och ekonomisk förvaltning har ombesörjts av HSB MälarDalarna.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Per Larsson	Ordförande
Janna Betzén	Vice ordförande
Susanne Sundin	Sekreterare
Christer Dahlstedt	Ledamot
Elin Emanuelz	Ledamot
Patrik Fahlström	Ledamot
Staffan Mild	Ledamot
Mats Åke Hastegård	HSB-ledamot

* Styrelsesammansättning från ordinarie föreningsstämma 2023 tom ordinarie föreningsstämma 2024

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Per Larsson, Susanne Sundin, Patrik Fahlström och Staffan Mild

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman har tecknas två i förening av Janna Betzén och Per Larsson.

Revisorer har varit: Kerstin Olander vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Margareta Aspman (sammankallande) och Per Broman, valda vid föreningsstämman.

Representant i HSB MälarDalarnas fullmäktige har varit: Per Larsson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-17. På stämman deltog 32 röstberättigade medlemmar.

En extra stämma hölls 2023-10-11, där det togs beslut 1 av 2 gällande att anta HSBs normalstadgar 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +12%.

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

I avgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

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.

Årets underhåll och investeringar:

- Takbyte Bergmästaregatan 14 och Bergmästaregatan 16
- Fasadrenovering Bergmästaregatan 14 och Bergmästaregatan 16
- Solceller Bergmästaregatan 14 och Bergmästaregatan 16
- Nytt tätskikt på taket till undercentralen Promenaden 27
- Bortforsling och sanering efter gammal oljetank vid Promenaden 27
- Byte till LED-belysning i källarutrymmen

Planerat underhåll och investeringar:

- Takbyte Bergmästaregatan 24 och Svärdsjögatan 12
- Fasadrenovering Bergmästaregatan 24 och Svärdsjögatan 12
- Solceller Bergmästaregatan 24 och Svärdsjögatan 12
- OVK (Obligatorisk ventilationskontroll)
- Värmeåtervinning frånluftsentilation
- Tilläggsisolering av vindar
- Radonutredning och installation radonbrunn

Historik underhåll

Årtal	Ändamål
1992	Renovering av samtliga badrum.
2000	Ommålning av hustaken.
2007	Byte av maskinpark i tvättstugorna.
2009	Relining badrum.
2010	Nya sophus.
2012	Individuell el mätning
2013	Fönsterbyte
2019	Asfaltering. Ny parkering.
2020	Nya lägenhetslås. Byte av utomhustrapp. Styrning av värme via temperaturmätare i lägenheterna. Breddning av rabatter och sättning av sten. Iordningställande av parkeringsplats.
2021	Radonmätning. Nya lägenhetsdörrar och postboxar. Byggt studentrum.
2022	4 st laddplatser till elbilar

Övrigt:

Gästrummet har under 2023 inbringat 4700 kr (6805 kr) motsvarande 47 nätter.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 18 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 197 och under året har det tillkommit 20 och avgått 23 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 194. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan äga samma lägenhet. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. HSB Mälardalarna är medlem i föreningen.

HSB Mälardalarna innehar det ekonomiska administrativaavtalet. Alla medlemmar har inloggning i Mitt HSB, www.hsb.se/malardalarna där man bland annat har information om sin lägenhet, avier samt gemensamma dokument för föreningen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	252	141	154	156	121
Skuldsättning, kr/kvm	1 242	477	486	496	765
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 314	505	515	525	810
Räntekänslighet, %	2	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	192	187	177	175	200
Årsavgifter, kr/kvm	656	581	582	587	587
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	89	91	93	96
Totala intäkter, kr/kvm	729	629	619	610	588
Nettoomsättning, tkr	7 351	6 470	6 394	6 286	6 075
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 207	759	119	615	-1 355
Soliditet, %	52	68	67	67	58

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Beräknat på boyta 9763,5 m² och lokalyta 570,5 m² (hyreslokaler, studentlägenhet, bostadsrätts lokaler och förråd).

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 inklusive IMD el (bostadsrättsbostäder och bostadsrättslokaler) . 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	626 955	0	0	626 955
Underhållsfond, kr	3 360 806	0	-138 751	3 222 055
S:a bundet eget kapital, kr	3 987 761	0	-138 751	3 849 010
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 450 989	758 934	138 751	11 348 674
Årets resultat, kr	758 934	-758 934	0	1 206 641
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 209 923	0	138 751	12 555 315
S:a eget kapital, kr	15 197 684	0	0	16 404 325

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 452 000 kr samt ianspråktagande skett med 590 751 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	11 209 923
Årets resultat, kr	1 206 641
Reservation till underhållsfond, kr	-452 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	590 751
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	12 555 315

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	12 555 315
------------------------------------	-------------------

Efter ovanstående dispositionsförslag uppgår fond för yttre underhåll till 3 222 055 kr.

Årets resultat efter förändringar avseende fond för yttre underhåll blir 1 345 392 kr, se resultaträkningen.

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 351 281	6 470 251
Övriga rörelseintäkter	Not 3	184 581	33 318
Summa rörelseintäkter		7 535 862	6 503 569
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 633 243	-4 769 565
Planerat underhåll	Not 5	-590 751	-290 388
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-236 939	-205 587
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-804 219	-405 332
Summa rörelsekostnader		-6 265 152	-5 670 872
Rörelseresultat		1 270 710	832 697
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	137 887	13 560
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-201 956	-87 323
Summa finansiella poster		-64 069	-73 763
Årets resultat		1 206 641	758 934
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-452 000	-269 000
Disposition underhållsfond		590 751	290 388
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		138 751	21 388
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		1 345 392	780 321

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	23 615 751	14 529 277
Mark	Not 11	760 000	760 000
Markanläggningar	Not 12	25 482	59 693
Inventarier	Not 13	23 372	33 760
		<u>24 424 604</u>	<u>15 382 730</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Aktier, andelar och värdepapper	Not 14	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>24 425 104</u>	<u>15 383 230</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 15	2 452	6 379
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		6 982 864	6 336 849
Övriga kortfristiga fordringar	Not 16	7 376	51 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>223 904</u>	<u>198 373</u>
		7 216 597	6 592 673
Kortfristiga placeringar	Not 17	0	400 000
Kassa och bank	Not 18	36 876	36 844
Summa omsättningstillgångar		<u>7 253 473</u>	<u>7 029 517</u>
Summa tillgångar		<u>31 678 577</u>	<u>22 412 748</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital	Not 19	
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	626 955	626 955
Underhållsfond	3 222 055	3 360 806
	<u>3 849 010</u>	<u>3 987 761</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	11 348 674	10 450 989
Årets resultat	1 206 641	758 934
	<u>12 555 315</u>	<u>11 209 923</u>
Summa eget kapital	<u>16 404 325</u>	<u>15 197 684</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 20 11 118 767	3 359 515
	<u>11 118 767</u>	<u>3 359 515</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 21 1 713 202	1 569 702
Leverantörsskulder	577 483	367 345
Aktuell skatteskuld	42 635	28 176
Fond för inre underhåll	531 398	599 156
Övriga kortfristiga skulder	Not 22 0	32 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23 1 290 766	1 259 029
	<u>4 155 485</u>	<u>3 855 548</u>
Summa skulder	<u>15 274 252</u>	<u>7 215 063</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>31 678 577</u>	<u>22 412 748</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 206 641	758 934
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	804 219	405 332
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 010 860</u>	<u>1 164 266</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	22 092	-68 309
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	156 436	302 518
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>2 189 388</u>	<u>1 398 474</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-9 846 093	-65 120
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-9 846 093</u>	<u>-65 120</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	7 902 752	-97 248
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>7 902 752</u>	<u>-97 248</u>
Årets kassaflöde	246 047	1 236 106
Likvida medel vid årets början	6 773 693	5 537 587
Likvida medel vid årets slut	7 019 741	6 773 693

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens underkonto, bankkonton, kassa samt placeringar in i de likvida medlen.

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper m.m.

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande avskrivningsprocent tillämpas baserad på anskaffningsvärdet:

Byggnader	0,9%
Markanläggningar	10%
Inventarier	10%

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker av styrelsen och baseras på föreningens underhållsplan.

Skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning 2024 redovisas som kortfristiga, även om avsikten är att lånen ska förlängas.

Inkomstskatt

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

Övrigt

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

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter	6 269 820	5 597 880
Hyror	585 909	590 551
Övriga avgifter	284 882	202 838
Övriga intäkter	210 691	104 614
Bruttoomsättning	<u>7 351 302</u>	<u>6 495 883</u>
Hyesrabatter och övriga avdrag	-21	-631
Avsatt till inre fond	0	-25 002
	7 351 281	6 470 251
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Elstöd	184 581	0
Återbäring försäkringsbolag	0	33 318
	184 581	33 318
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	792 030	781 002
Reparationer	408 032	517 151
El	441 815	485 323
Uppvärmning	1 074 149	966 929
Vatten	468 861	483 584
Sophämtning	252 047	216 727
Övriga avgifter	375 670	359 313
Förvaltningskostnader	453 785	491 983
Fastighetsavgift	250 583	240 993
Övriga driftskostnader	116 271	226 561
	4 633 243	4 769 565
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll lokaler	0	74 106
Underhåll gemensamma utrymmen	300 940	0
Underhåll markytor	0	81 276
Underhåll övrigt	289 811	135 007
	590 751	290 388
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	169 133	171 050
Övriga arvoden	16 917	2 000
Revisorsarvode	8 917	0
Sociala kostnader	41 972	32 537
	236 939	205 587
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	419 543	389 518
Restvärdesavskrivning	370 277	0
Markanläggningar	4 011	5 427
Inventarier	10 388	10 387
	804 219	405 332
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter	136 561	13 413
Ränteintäkter skattekonto	1 234	4
Övriga finansiella intäkter	92	144
	137 887	13 560
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	201 686	87 302
Räntekostnader kortfristiga skulder	2	0
Övriga finansiella kostnader	268	21
	201 956	87 323

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	35 104 689	34 918 809
Omklassificering från inventarier	0	185 880
Årets nyanskaffning, tak	5 131 116	0
Årets nyanskaffning, fasad	2 310 248	0
Årets nyanskaffning, solceller	1 962 429	0
Årets nyanskaffning, tätskikt Promenaden 27	472 500	0
Årets utrangeringar	-612 022	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 368 960	35 104 689
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 575 412	-20 161 110
Omklassificering från inventarier	0	-24 784
Årets restvärdesavskrivning	241 745	0
Årets avskrivningar	-419 543	-389 518
Utgående avskrivningar	-20 753 209	-20 575 412
Bokfört värde	23 615 751	14 529 277
Taxeringsvärde för Linden 9, 10 och 11. Värdeår 1961.		
Byggnad - bostäder hyreshus	85 000 000	85 000 000
Byggnad - lokaler	2 326 000	2 326 000
	87 326 000	87 326 000
Mark - bostäder hyreshus	34 000 000	34 000 000
Mark - lokaler	963 000	963 000
	34 963 000	34 963 000
Taxeringsvärde totalt	122 289 000	122 289 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	760 000	760 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	760 000	760 000
Bokfört värde	760 000	760 000
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	65 120	0
Bidrag, laddstolpar	-30 200	65 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 920	65 120
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 427	0
Årets avskrivningar	-4 011	-5 427
Utgående avskrivningar	-9 438	-5 427
Bokfört värde	25 482	59 693
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	103 875	289 755
Omklassificering till byggnad	0	-185 880
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 875	103 875
Ingående avskrivningar	-70 115	-84 512
Omklassificering till byggnad	0	24 784
Årets avskrivningar	-10 388	-10 387
Utgående avskrivningar	-80 503	-70 115
Bokfört värde	23 372	33 760
Not 14 Aktier, andelar och värdepapper		
1 andel i HSB Mälardalarna	500	500
	500	500

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 15 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	2 452	6 379			
	2 452	6 379			
Not 16 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	1	0			
Övriga fordringar	7 375	51 072			
	7 376	51 072			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
HSB Mälardalarna, specialinlåning.	0	400 000			
	0	400 000			
Not 18 Kassa och bank					
Bankkonto	36 876	36 844			
	36 876	36 844			
Not 19 Eget kapital					
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	0	626 955	3 360 806	10 450 989	758 934
Omföring av årets resultat enligt årstämma				758 934	-758 934
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut			-590 751	590 751	
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan			452 000	-452 000	
Årets resultat					1 206 641
Belopp vid årets slut	0	626 955	3 222 055	11 348 674	1 206 641
Not 20 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	180053	1,44%	2025-03-01	1 047 763	11 740
Stadshypotek AB	659394	4,96%	2024-04-11	1 472 454	16 500
Stadshypotek AB	857135	2,57%	2027-06-01	2 311 752	69 008
Swedbank	2955571464	4,36%	2026-10-23	4 000 000	80 000
Swedbank	2955571472	4,17%	2028-10-25	4 000 000	80 000
				12 831 969	257 248
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				11 118 767	
Styrelsen har för avsikt att omsätta lånen i den takt de förfaller. Med nuvarande amorteringstakt beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut om fem år uppgå till					11 545 729
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				13 985 000	13 985 000
Summa ställda säkerheter				13 985 000	13 985 000
Not 21 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				257 248	97 248
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				1 455 954	1 472 454
				1 713 202	1 569 702
Not 22 Övriga kortfristiga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				0	32 140
				0	32 140
Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				624 003	585 452
Upplupna räntekostnader				85 487	15 934
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				581 276	657 643
				1 290 766	1 259 029

Falun, 2024

Digitalt signerad av

.....
Per Larsson

.....
Janna Betzén

.....
Susanne Sundin

.....
Christer Dahlstedt

.....
Elin Emanuelz

.....
Patrik Fahlström

.....
Staffan Mild

.....
Mats Åke Hastegård

.....
Susanne Sundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

.....
Kerstin Olander
Av stämman vald revisor

.....
Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linden i Falun, org.nr. 783200-2021

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Falun 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.

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra information. Denna andra information består av Bostadsrättskollen men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 Linden i Falun 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Falun

Digitalt signerad av

Tommy Mårtensson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Olander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

PER LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 09:08:13



MATS ÅKE HASTEGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 17:30:41



CHRISTER DAHLSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 10:55:09



SUSANNE SUNDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 18:33:59



STAFFAN MILD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 16:56:05



JANNA BETZÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 08:53:59



PATRIK FAHLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 15:55:17



ELIN EMANUELZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-22 kl. 14:16:14



KERSTIN OLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 13:18:57



TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:16:29



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

KERSTIN OLANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 13:18:48

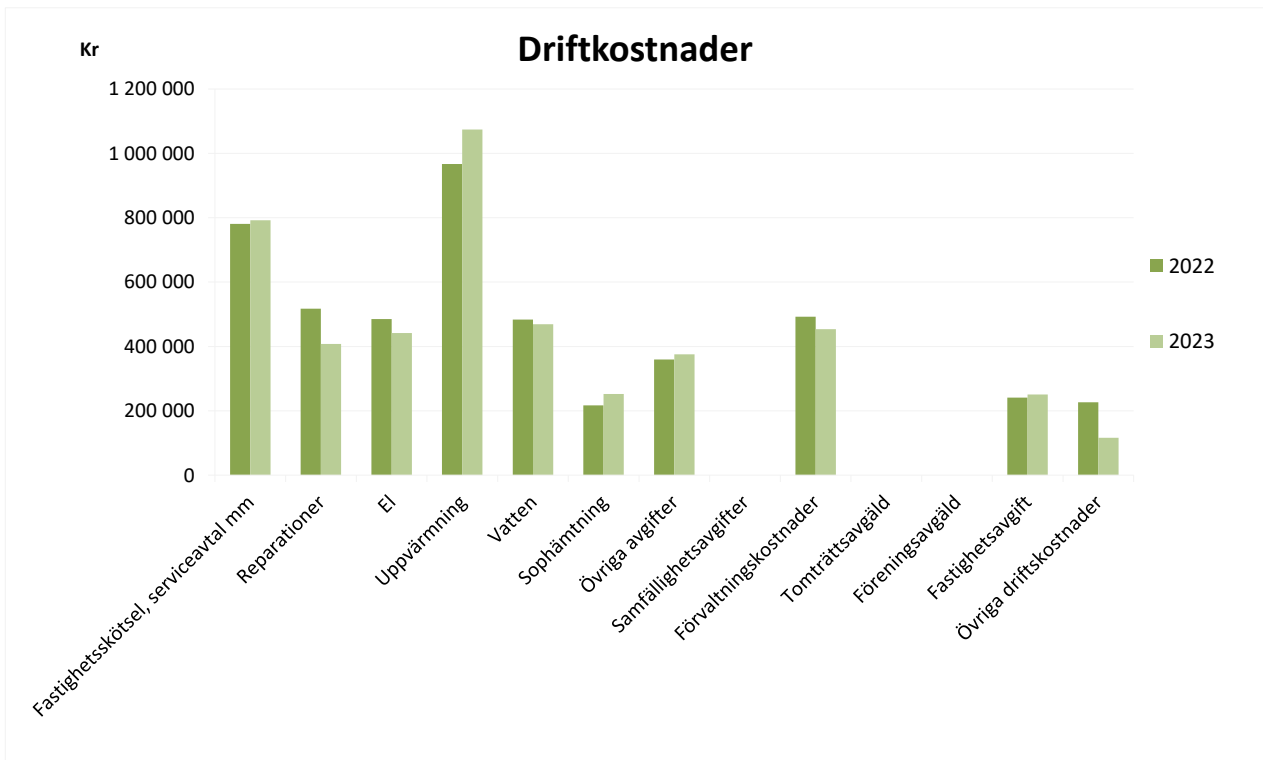
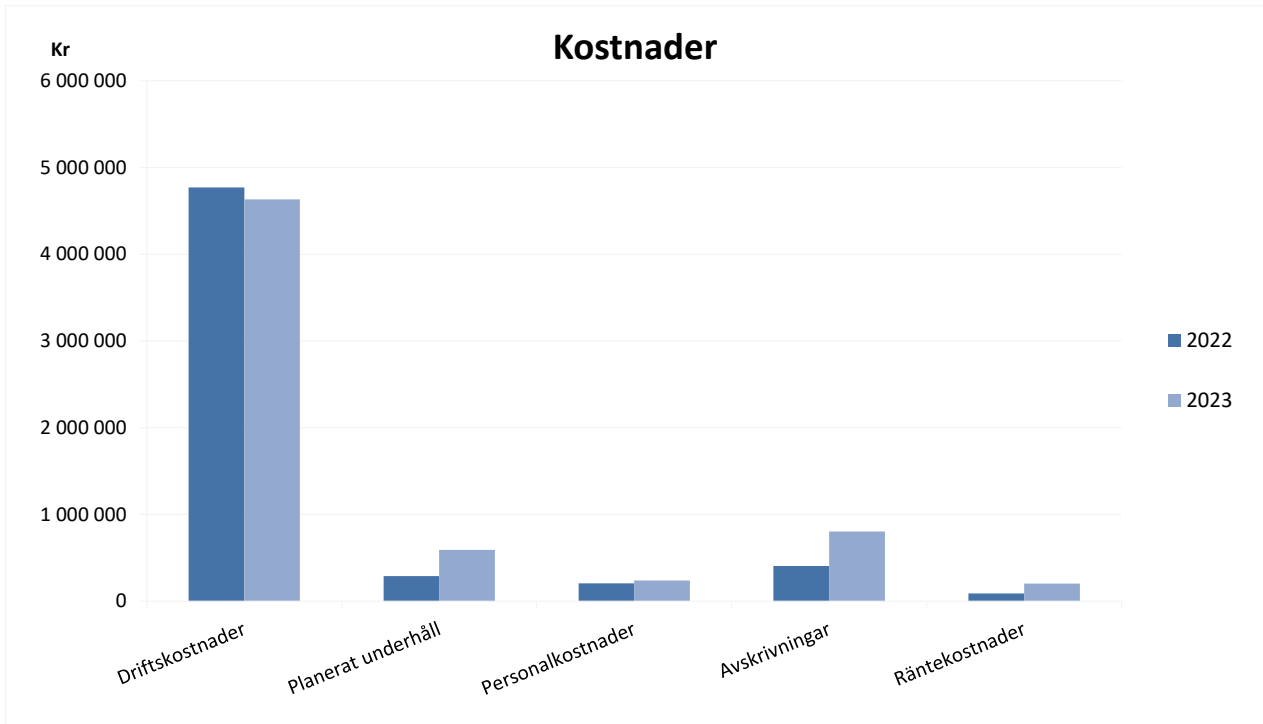


TOMMY MÅRTENSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 15:17:21







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB Brf Linden i Falun



252

KR/KVM

SPARANDE



1 242

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



192

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



646

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 252 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	5 = > 250 kr/kvm 4 = 201 – 250 kr/kvm 3 = 151 – 200 kr/kvm 2 = 100 – 150 kr/kvm 1 = < 100 kr/kvm
	Investeringsbehov kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 30 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 30 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investerings-behoven.	Om det saknas en investeringsplan som innehåller alla normala investeringsbehov lämnas denna ruta tom. Styrelsen kan med fördel kommentera om den avser att ta fram en investeringsplan samt när den beräknar att nästa större investering kommer att genomföras.
	Skuldsättning 1 242 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	5 = < 2 000 kr/kvm 4 = 2 000 – 4 999 kr/kvm 3 = 5 000 – 9 999 kr/kvm 2 = 10 000–15 000 kr/kvm 1 = > 15 000 kr/kvm
	Räntekänslighet 2%	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	5 = < 4 % 4 = 4 – 7 % 3 = 7 – 10 % 2 = 10 – 20 % 1 = > 20 %
	Energikostnad 192 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
	Tomträtt Nej	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
	Årsavgift 646 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	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.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.