



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB brf Linåkern i Nora

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Linåkern i Nora med säte i NORA org.nr. 777100-1067 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Nora kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Dammen 1	1976-01-01	1977
Sådden 1	1976-01-01	1977
Tröskan 1	1976-01-01	1977
Klövern 1-2	1976-01-01	1977

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. 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
104	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 268
47	garageplatser	0
25	p-platser med motorvärmare	0
35	p-platser	0
7	p-platser med elbilsaddare	0
Totalt 218 objekt		8 268

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 2 rok, 53 st 3 rok, 27 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Tom Rymoén	Ordförande	2023-06-21
Gunnar Ljungsten	HSB-ledamot	2016-06-12
Sture Johansson	Ledamot	2018-06-05
Olaf Krummel	Ledamot	2017-06-22
Katarina Kangert	Ledamot	2019-06-02
Susanne Gustavsson	Ledamot	2022-06-14
Johannes Kärki	Ledamot	2022-06-14
Charlotte Andersson	Ledamot	2022-06-14

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johannes Kärki, Susanne Gustavsson, Charlotte Andersson och Sture Johansson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten. Under våren hölls även ett möte med Nora kommun angående Lärkesdammen, vägar i området mm, Under året har fler möten hållits med HSBs Projektledare gällande installation av solcellsanläggning.

Olaf Krummel, Gunnar Ljungsten, Susanne Gustavsson, Sture Johansson, Katarina Kangert, Johannes Kärki, Charlotte Andersson samt vicevärden Kenneth Larsson innehar den kunskap som erfordras för att bostadsrättsföreningen behörigen skall kunna ansöka om certifikat för HSB Certifiering.

Firman tecknas av Kenneth Larsson, Olaf Krummel, Tom Rymoén och Katarina Kangert.

Revisorer har varit: Gun Birgitta Hasselgren med Göran Ängsved som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit: Birgitta Palmkvist Boström (sammankallande) samt Anne Svensson, valda vid extra föreningsstämma 2023-11-07.

Tom Rymoén valdes som ombud till HSB Mälardalarnas föreningsstämma.

Vicevärd/fastighetsskötare är Kenneth Larsson som är heltidsanställd. Johnny Wiklund är tillsvidareanställd som fastighetsskötare på 75 %, med ett lönebidrag på 79 % från Arbetsförmedlingen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-03 på Bryggerikrogen i Nora. På stämman deltog 27 röstberättigade medlemmar. Föreningen höll extrastämma 2023-11-07 i Brf Linåkerns samlingslokal med anledning av antagande nya stadgar samt val av valberedning. 27 medlemmar deltog.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2024-01-01 är registrerad. Styrelsen bedömer att avgifterna kommer att öka med 2 % per år de närmaste åren.

Föreningen har ingen omsättning av lån 2024. Föreningens elkostnad ökar från 53,8 till 88,7 öre/kWh. Vatten och avlopp ökar med 30 % och avfall med 25 %.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-08-30.

Tidig under våren så avslutades hårdgörning av markytor och diverse dräneringsarbeten inom föreningen. Under våren så utfördes även radonmätning inom föreningen och all kvarvarande belysning ersattes av LED -belysning. Även tvättstuga 1 utrustades med en nya tvättmaskiner 2023. I samlingslokalen så installerades det en diskmaskin och i motionslokalen så ersattes den gamla massagefåtöljen av en ny. I december så utrustades alla bostadsrätter med ett snålspolande duschmunstycke i form av en julgåva.

De vattenskador föreningen drabbats av under 2022 fortsatte åtgärdas under 2023. Föreningen drabbades av ytterligare två vattenskador 2023. Föreningens bokningssystem byggdes ut med möjlighet till att boka föreningens båt samt nyinköpta SUP:ar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
2020	Helreovering av lekpark
2020	Installation av laddpunkter för elfordon
2019	Panelbyte och ommålning av de gula husen
2018	Panelbyte och ommålning av de gröna husen
2016-2017	Byte av varmvattenberedare
2016-2017	Takreovering
2014	Panelbyte och ommålning av de grå husen
2013	Helreovering bastu och solarium
2011	Bokningssystem/tillgänglighetsanpassning
2011	Byte takplåt samtliga fristående förråd

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren: Panelbyte och målning av de mörkgrå husen är planerat till 2024. Även investering i en solcellsanläggning planeras under året.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 15 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 126 och under året har det tillkommit 21 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 134.

Vicevärden har under våren deltagit på utbildningen "Praktisk elteknik för fastighetsskötare" anordnad av Presto Utbildning.

I juni så arrangerade styrelsen en informationsdag vid Hitorpsbadet där medlemmarna instruerades om föreningens båt samt SUP (Stand up paddle board)

Två nummer av föreningens informationsskrift "Linåkern" har publicerats under 2023 och 14 informationsblad har givits ut i föreningen. Informationspärmarna som finns i respektive kvartershus, har uppdaterats regelbundet under året och så har även föreningens hemsida. Två informationsmöten har hållits under året, vår och höst.

Föreningen har egen hemsida: www.linakern.nu

Föreningen har egen e-postadress: kontoret@linakern.nu

I maj så arrangerades en "Gårdsloppis" för hela hitorpsområdet vilken var mycket uppskattad. Föreningen anordnade "Trivseldagar" vår och höst och en "Pubkväll" arrangerades under våren. "Sommarfest" hölls den 2 september. Efter att föreningens båt blivit stulen så köptes en ny in. Även två stycken SUP:ar införskaffades till föreningens medlemmar. Under hösten så införde styrelsen "Öppet hus på torsdagar" i föreningens gym med förhoppningen att öka trivseln och gemenskapen.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	246	276	278	310	294
Skuldsättning, kr/kvm	1 296	1 350	1 563	1 613	1 771
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 296	1 350	1 563	1 613	1 771
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	3
Energikostnad, kr/kvm	82	76	72	60	62
Årsavgifter, kr/kvm	648	648	648	648	648
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	86	94	94	94
Totala intäkter, kr/kvm	823	751	691	691	689
Nettoomsättning, tkr	5 541	5 548	5 482	5 498	5 459
Resultat efter finansiella poster, tkr	739	602	1 535	1 561	-720
Soliditet, %	55	52	49	45	40

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 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 stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	423 800	0	0	423 800
Underhållsfond, kr	3 488 666	0	399 543	3 888 209
S:a bundet eget kapital, kr	3 912 466	0	399 543	4 312 009
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 025 822	602 273	-399 543	10 228 553
Årets resultat, kr	602 273	-602 273	739 094	739 094
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 628 095	0	339 551	10 967 647
S:a eget kapital, kr	14 540 561	0	739 094	15 279 656

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 892 000 kr samt ianspråktagande skett med 492 457 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	10 628 096
Årets resultat, kr	739 094
Reservation till underhållsfond, kr	-892 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	492 457
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 967 647

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 967 647

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	5 540 915	5 547 594
Ovriga rörelseintäkter	Not 3	1 264 333	665 138
Summa rörelseintäkter		6 805 248	6 212 732
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 724 199	-2 762 638
Planerat underhåll	Not 5	-492 457	-992 477
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 068 086	-1 006 440
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-664 626	-664 629
Summa rörelsekostnader		-5 949 368	-5 426 184
Rörelseresultat		855 880	786 549
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	110 208	35 134
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-226 994	-219 409
Summa finansiella poster		-116 786	-184 275
Årets resultat		739 094	602 273
Tilläggsupplysningar till resultaträkningen			
Avsättning underhållsfond		-892 000	-830 000
Disposition underhållsfond		492 457	992 477
Netto avsättning (-)/ disposition (+) underhållsfond		-399 543	162 477
Överskott/underskott efter förändring av underhållsfond		339 551	764 750

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10	21 390 544	22 000 589
Mark	Not 11	937 382	937 382
Markanläggningar	Not 12	34 954	40 113
Inventarier	Not 13	244 111	293 533
		<u>22 606 991</u>	<u>23 271 617</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>22 606 991</u>	<u>23 271 617</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	Not 14	10 521	0
HSB Mälardalarna, underkonto Swedbank		4 756 091	3 980 147
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	74 230	43 151
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		301 705	388 270
		<u>5 142 548</u>	<u>4 411 568</u>
Kassa och bank	Not 16	11 434	13 714
Summa omsättningstillgångar		<u>5 153 982</u>	<u>4 425 281</u>
Summa tillgångar		<u>27 760 973</u>	<u>27 696 898</u>

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		423 800	423 800
Underhållsfond		3 888 209	3 488 666
		<u>4 312 009</u>	<u>3 912 466</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		10 228 553	10 025 822
Årets resultat		739 094	602 273
		<u>10 967 646</u>	<u>10 628 096</u>
Summa eget kapital		<u>15 279 655</u>	<u>14 540 561</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 18	10 264 893	10 714 893
		<u>10 264 893</u>	<u>10 714 893</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 19	450 000	450 000
Leverantörsskulder		149 923	414 666
Fond för inre underhåll		748 374	716 124
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	185 869	134 306
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	682 259	726 347
		<u>2 216 425</u>	<u>2 441 444</u>
Summa skulder		<u>12 481 318</u>	<u>13 156 336</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>27 760 973</u>	<u>27 696 898</u>

Kassaflödesanalys	2023-12-31	2022-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	739 094	602 273
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	664 626	664 629
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 403 720</u>	<u>1 266 902</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	44 964	-282 614
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-225 019</u>	<u>294 783</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 223 666	1 279 071
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	<u>0</u>	<u>-4 000</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-4 000
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-450 000	-1 762 070
Inbetalda insatser och upplåtelseavgifter	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-450 000	-1 762 070
Årets kassaflöde	773 666	-486 999
Likvida medel vid årets början	3 993 860	4 480 859
Likvida medel vid årets slut	4 767 526	3 993 860

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 1,85 %

Kvartershus 1,79 %

Markanläggningar 10 %

Inventarier 10-20 %

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.

Föreningen har sedan tidigare ett skattemässigt underskott uppgående till 24 410 132 kr. (24 410 132 kr)

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 (vatten, sophämtning och Trippel Play ingår)	5 358 565	5 358 564
Hyror	254 450	237 724
Övriga intäkter	84 774	107 905
Bruttoomsättning	<u>5 697 789</u>	<u>5 704 193</u>
Hyresbortfall	-17 400	-17 124
Avsatt till inre fond	<u>-139 475</u>	<u>-139 475</u>
	5 540 915	5 547 594
Not 3 Övriga rörelseintäkter		
Lönebidrag	226 246	221 865
Försäkringsersättning	<u>1 038 087</u>	<u>443 273</u>
	1 264 333	665 138
Not 4 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel, serviceavtal mm	152 699	205 907
Reparationer	1 421 994	545 386
El	299 202	283 571
Vatten	381 404	344 124
Sophämtning	161 806	160 971
Övriga avgifter	511 865	478 559
Förvaltningskostnader	380 692	416 866
Fastighetsavgift	225 219	225 219
Övriga driftskostnader	<u>189 319</u>	<u>102 035</u>
	3 724 199	2 762 638
Not 5 Planerat underhåll		
Underhåll enligt plan	<u>492 457</u>	<u>992 477</u>
	492 457	992 477
Not 6 Personalkostnader och arvoden		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	109 503	96 717
Övriga arvoden	5 450	16 069
Revisorsarvode	0	6 000
Löner och andra ersättningar	30 355	12 219
Sociala kostnader	<u>40 477</u>	<u>25 666</u>
	185 785	156 671
Övriga		
Löner och ersättningar	539 062	528 886
Sociala kostnader	169 373	161 810
Övriga personalkostnader och övriga bidrag	19 961	13 472
Förändring semesterlöneskuld	-2 234	-585
Löneskatt	5 857	5 499
Uttagsskatt	124 402	117 803
Pensionskostnader och förpliktelser	<u>25 880</u>	<u>22 884</u>
	882 301	849 769
	1 068 086	1 006 440
Föreningen har haft två anställda under året.		
Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Byggnader	610 045	610 047
Markanläggningar	5 159	5 159
Inventarier	<u>49 422</u>	<u>49 423</u>
	664 626	664 629

Noter		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter	95 337	10 023
	Ränteintäkter skattekonto	1 333	41
	Övriga finansiella intäkter	13 538	25 070
		110 208	35 134
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	226 194	217 755
	Övriga finansiella kostnader	800	1 654
		226 994	219 409

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 10 Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	32 983 960	32 983 960
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 983 960	32 983 960
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 983 371	-10 373 324
Årets avskrivningar	-610 045	-610 047
Utgående avskrivningar	-11 593 416	-10 983 371
Bokfört värde	21 390 544	22 000 589
Taxeringsvärde för Dammen 1, Klöver 1-2, Sådnen 1 och Tröskan 1 i Nora. Värdeår 1977.		
Byggnad - bostäder hyreshus	21 600 000	21 600 000
Byggnad - bostäder småhus	13 545 000	13 545 000
Byggnad - lokaler	572 000	572 000
	35 717 000	35 717 000
Mark - bostäder hyreshus	4 813 000	4 813 000
Mark - bostäder småhus	4 367 000	4 367 000
Mark - lokaler	592 000	592 000
	9 772 000	9 772 000
Taxeringsvärde totalt	45 489 000	45 489 000
Not 11 Mark		
Ingående anskaffningsvärde	937 382	937 382
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	937 382	937 382
Bokfört värde	937 382	937 382
Not 12 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	51 590	47 590
Årets investeringar	0	4 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 590	51 590
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 477	-6 318
Årets avskrivningar	-5 159	-5 159
Utgående avskrivningar	-16 636	-11 477
Bokfört värde	34 954	40 113
Not 13 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	656 688	656 688
Årets utrangering	-66 025	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	590 663	656 688
Ingående avskrivningar	-363 155	-313 732
Återförda avskrivningar pga utrangering	66 025	0
Årets avskrivningar	-49 422	-49 423
Utgående avskrivningar	-346 552	-363 155
Bokfört värde	244 111	293 533

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 14 Avgifts-, hyres och andra kundfordringar					
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		10 521	0		
		10 521	0		
Not 15 Övriga kortfristiga fordringar					
Aktuell skattefordran		22 281	13 947		
Skattekonto		51 949	29 204		
		74 230	43 151		
Not 16 Kassa och bank					
Bankkonto		7 072	11 238		
Handkassa		4 362	2 475		
		11 434	13 714		
Not 17 Eget kapital					
	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	423 800	3 488 666	10 025 822	602 273	
Omföring av årets resultat enligt årstämma			602 273	-602 273	
Disp. Fond för yttre uh enl styrelsebeslut		-492 457	492 457		
Avsättn. Fond för yttre uh enl underhållsplan		892 000	-892 000		
Årets resultat				739 094	
Belopp vid årets slut	423 800	3 888 209	10 228 553	739 094	
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	778277	4,05%	2027-06-30	3 162 900	40 000
Swedbank	2650614957	1,19%	2026-06-17	1 323 393	10 000
Swedbank	2753611561	1,19%	2026-06-17	1 800 000	200 000
Swedbank	2856092628	1,30%	2025-02-25	4 428 600	200 000
				10 714 893	450 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				10 264 893	
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					8 464 893
Ställda säkerheter					
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder.</i>					
Fastighetsinteckningar				25 108 000	25 108 000
varav frigjorda				-5 141 000	-3 391 000
Summa ställda säkerheter				19 967 000	21 717 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				450 000	450 000
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års låneomsättning)				0	0
				450 000	450 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Arbetsgivaravgifter				28 809	24 542
Källskatt				26 056	26 643
Mervärdesskatt				745	1 210
Övriga kortfristiga skulder				130 259	81 911
				185 869	134 306
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Förutbetalda hyror och avgifter				482 794	480 082
Upplupna räntekostnader				14 260	15 103
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				185 205	231 162
				682 259	726 347

Noter **2023-12-31** **2022-12-31**

Nora, 2024

Digitalt signerad av

Charlotte Andersson

Tom Rymoén

Gunnar Ljungsten

Johannes Kärki

Katarina Kangert

Olaf Krummel

Sture Johansson

Susanne Gustavsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024

Gun Birgitta Hasselgren

Theodor Lönnman

Av stämman vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linäkern i Nora, org.nr. 777100-1067

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linäkern i Nora 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. Den andra informationen består av Bostadsrättskollen, men innefattar inte årsredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna. Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte den andra informationen 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 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 Linåkern i Nora 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gun Birgitta Hasselgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB brf Linåkern i Nora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

TOM RYMOEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:30:42



SUSANNE GUSTAVSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 06:21:09



GUNNAR LJUNGSTEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 08:54:01



KATARINA KANGERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-24 kl. 11:24:01



STURE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-23 kl. 10:00:25



OLAF KRUMMEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 11:02:12



JOHANNES KÄRKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 11:37:16



CHARLOTTE ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 16:31:52



GUN BIRGITTA HASSELGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 11:53:49



THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 14:18:44



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB brf Linåkern i Nora signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

GUN BIRGITTA HASSELGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-25 kl. 11:56:15

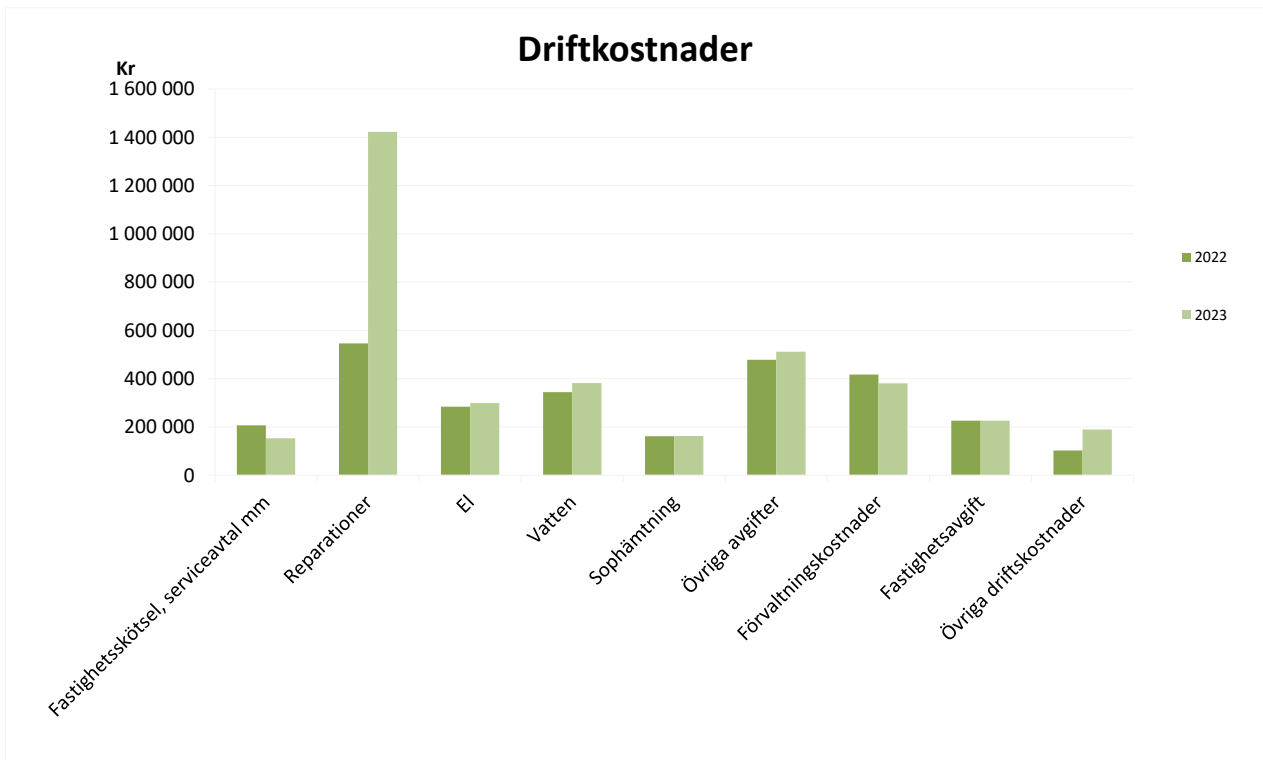
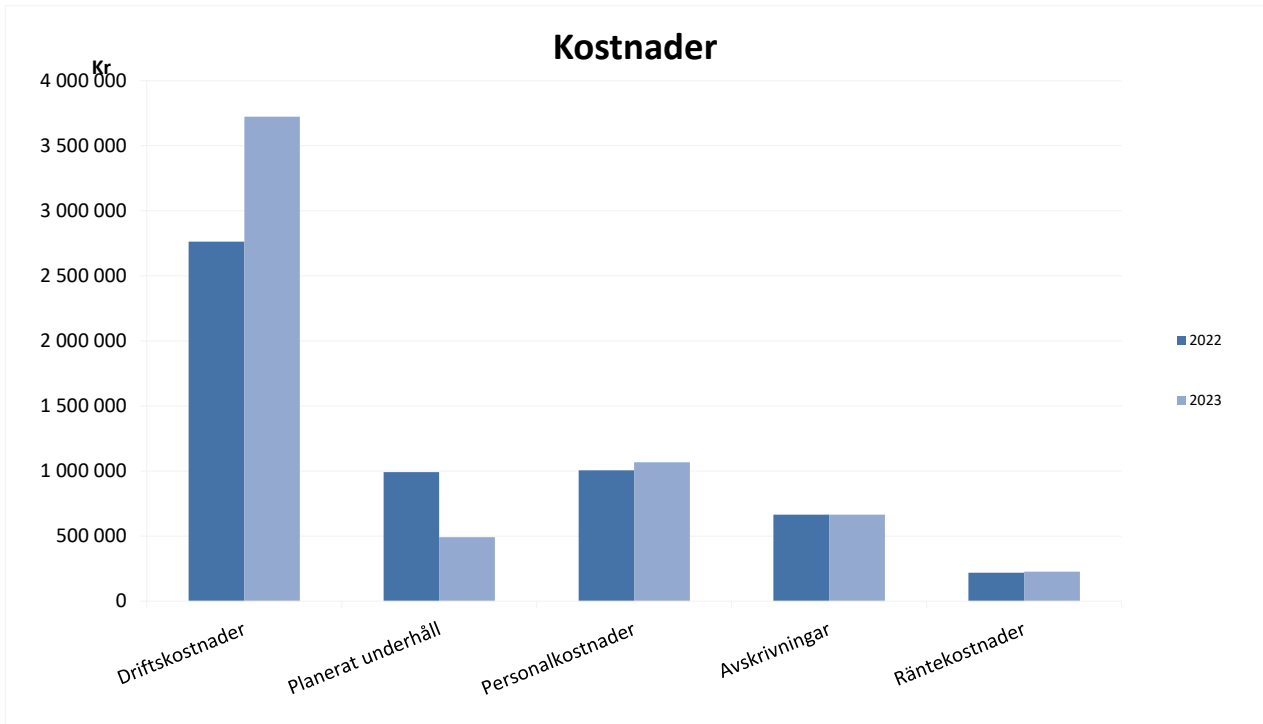


THEODOR LÖNNMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-28 kl. 14:20:21







BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

HSB brf Linåkern i Nora



246

KR/KVM

SPARANDE



1296

KR/KVM

SKULDSÄTTNING



2%

RÄNTEKÄNSLIGHET



82

KR/KVM

ENERGIKOSTNAD



Nej

TOMTRÄTT



648

KR/KVM

ÅRSavgift

Läs mer om vad de olika
nyckeltalen står för på:

hsb.se/bostadsrattskollen

	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 246 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-behov.	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 1296 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 82 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + 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 648 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.



Verksamhetsplanering

för bostadsrättsföreningen

HSB Linåkern i Nora

År 2024-2028

Innehållsförteckning



HSB Certifiering verksamhetsplanering

Öppnar dörren för delägarna!	3
Planerade månadsavgifter	4
Planerat underhåll och nyinvesteringar	5
Antagen kostnadsutveckling	6
Uppföljning	7
Information till delägarna	8

Öppnar dörren för delägarna!



Styrelsen anstränger sig

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening anstränger sig styrelsen för att ge viktig skriftlig information till delägare/medlemmar, vilken redovisar styrelsens planering av ekonomi och förvaltning. För att kunna lämna information har styrelsen låtit göra en avancerad underhållsplan och en kvalificerad ekonomisk framtidsprognos.

Dessutom gör styrelsen ett kunskapstest på ämnena bostadsrätt, långsiktigt fastighetsägande och föreningsarbete.

Mer information i en HSB-certifierad bostadsrättsförening

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening nöjer sig styrelsen inte med att lämna en årsredovisning som visar vad som hänt ekonomiskt under bokföringsåret. I en certifierad förening lämnar styrelsen även:

Skriftlig information om planerat underhåll

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen varje år styrelsens aktuella planer för underhållsåtgärder och nyinvesteringar fem år framåt.

Skriftlig information om planerade månadsavgifter

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening redovisas skriftligen en aktuell ekonomisk prognos för de närmaste fem årens månadsavgifter.

Kontroll av styrelsens framtidsplanering

I en HSB-certifierad bostadsrättsförening erbjuds styrelsen årligen ett budgetmöte med en förvaltningsekonom från HSB. Budget samt flerårsprognos diskuteras då och går noggrant igenom för att ge styrelsen bästa möjliga förutsättningar att planera kommande år. Flerårsprognosen internrevideras även av HSB:s förvaltningsekonomer.



Styrelsen beräknar kommande års avgiftsförändringar

	2024	2025	2026	2027	2028
Avgiftsförändring	0 %	2 %	2 %	2 %	2 %

Underlag för ekonomisk prognos

Grundunderlag

- Nuvarande kostnader
- Befintliga lån (Specificeras i årsredovisningens noter)
- Styrelsens strategi och planering för föreningens förvaltning
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Dessutom visar underhållsplanen vad varje åtgärd beräknas kosta. (Underhållsåtgärder redovisas på sidan "Planerat underhåll och nyinvesteringar".)

Antaganden för prognos eller kalkyl

(Redovisas på sidan "Antagen kostnadsutveckling".)

- Låneränta
- Intäktsräntor
- Kostnadsutveckling på övriga kostnader

Beräkningar

- Prognosen har skapats i ett speciellt kalkylprogram
- HSB Mälardalen har på styrelsens uppdrag och direktiv gjort ekonomisk prognos

Planerat underhåll och nyinvesteringar



Beräknade kostnader för underhåll och nyinvesteringar som skall betalas med egna medel.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr
2024	OVK, panelbyte/målning mörkgrå husen, löpande underhåll VVS och ventilation	2 130 000 kr
2025	Målning tvättstuga, löpande underhåll VVS och ventilation	120 000 kr
2026	Målning vindskivor/taksprång/hängskivor, löpande underhåll VVS och ventilation	1 042 000 kr
2027	Linjemarkering p-platser, målning takplåt, byte tvättmaskiner, löpande underhåll VVS och ventilation	388 000 kr
2028	Målning panel/fönster/balkongräcken, byte mangel, löpande underhåll VVS och ventilation	1 921 000 kr

Beräknad kostnad för underhåll och nyinvesteringar som planeras betalas genom lån.

År	Större underhåll och nyinvesteringar under året	Kostnad i kr

Uppgifter om underhållsplaneringen

- Vid den årliga fastighetsbesiktningen har styrelsen biträttats av konsult från HSB.
- Underhållsplanen innehåller alla markanläggningar, byggnader och byggnadsdelar samt alla installationer som bostadsrättsföreningen har underhållsansvar för.
- Protokoll har förts vid fastighetsbesiktningen.
- Fastighetsbesiktningen har utgått från underhållsplanen.



Uppskattade låneräntor på nya eller omsatta lån

	2024	2025	2026	2027	2028
Låneränta på omsatta lån med bunden ränta	6 %	6 %	6 %	6 %	6 %

Specificerade bindningstider och räntor för föreningens lån finns i separat not i årsredovisningen.

Uppskattade intäkts och kostnadsförändringar

Uppräkning i %	2024	2025	2026	2027	2028
Hysesintäkter	0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Driftskostnader - uppvärmning, el, vatten	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Övrig driftskostnad	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavg.	3 %	3 %	3 %	3 %	3 %

Uppskattad medelinkomstränta

Inlåningskonto / placering	2024	2025	2026	2027	2028
Underkonto, Swedbank	2,93 %	2,93 %	2,93 %	2,93 %	2,93 %

Styrelsens ekonomiska planering

Ränteförändringar på omförhandlade lån samt information om nytecknade lån

Långivare	Lånebelopp	Omsättningsdatum	Tidigare ränta	Ny ränta	Ny bindningsform (bunden/rörlig)

Föreningens fastigheter

Byggår	Antal lägenheter	Area bostäder	Area lokaler
1976	104	8 268,5	

Information till delägarna



Redovisning av kunskapstest för styrelseledamöter

- Hälfen av styrelseledamöterna dock minst tre har gjort godkända kunskapstest för styrelseledamöter i HSB-certifierade bostadsrättsföreningar

Redovisning av föreskriven information har lämnats till delägarna

- Skriftlig medlemsinformation enligt krav delas ut till delägarna.
- Introduktion av nya medlemmar sker vid inflyttning och i samband härmed överlämnas en informationsskrift.
- Skriftlig information lämnas till medlemmarna minst två gånger om året.
- Medlemsmöte utöver föreningsstämma har hållits under året.

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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