



## ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Linden i Västerhaninge



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Linden i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2259 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Ribby 2:319	1965-01-01	1967

### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector. 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 <sup>2</sup>
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	167
19	Hyrförråd	116
10	Rollatorgarage	10
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5772
26	garageplatser	415
69	p-platser	0
<b>Totalt 197 objekt</b>		<b>6480</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 18 st 2 rok, 33 st 3 rok, 18 st 4 rok, 3 st 5 rok.



**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Forsberg	Ordförande		
Kjell Andersson	Ledamot		
Ulf Lundberg	Ledamot		
Hans Baard	Ledamot		
Paul Svanström	Ledamot		2023-05-25
Kent Hellsén	Ledamot		
Kristina Hellborg	Ledamot		
Johan Gyllstedt	HSB-ledamot		
Therese Laveryd	Ledamot	2023-05-25	
Arvid Håkansson	Ledamot	2023-05-25	
Andreas Wannström	Ledamot		2023-05-25

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ulf Lundberg, Hans Baard, Kent Hellsén, Therese Laveryd. Fredrik Forsberg, ordförande, väljs ett år i taget.

Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Lundberg, Paul Svanström (t.o.m 2023-05-25), Kent Hellsén (fr.o.m 2023-05-25), Kristina Hellborg och Fredrik Forsberg.

Revisorer har varit: Britt Holmberg med Margareta Elisabeth Närlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Anne-Lie Ullmann (sammankallande) och Margareta Elisabeth Närlund, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-25. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgifter har ökat med 15% från och med 2023-01-01. Årsavgiften kommer att höjas med 12% från och med 2024-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Styrelsen har beslutat att genomföra reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-10-15.

**Genomfört underhåll**

Under året har normalt underhåll av byggnader och utemiljön skett

**Övriga väsentliga händelser**

Radonmätning utförd

Brandsyn i fastigheten har genomförts fyra gånger under året

Besiktning av mark, lekplatser och byggnader har genomförts under året

Underhållsplanen har uppdaterats

Fastighetsbesiktning genomfördes 2023-10-15

Taksyn har genomförts  
Två driftmöten med representanter från HSB har hållits  
Deltagit i samverkansråd med övriga bostadsrättsföreningar i Västerhaninge  
Julgran har varit uppsatt på gården

### **Föreningsfrågor**

Styrelsen har under året gett ut tre "Nyhetsblad"  
Under året har det varit nio "Stickcafé" i Föreningslokalen  
Medlemsmöte har hållits där det informerats om kommande balkongarbeten

### **HSB Kod**

Föreningsstämman 2016 antog HSB Kod.  
Syftet med koden är att bidra med en öppen och genomlyst bostadsrättsförening där medlemmarna ska känna trygghet i att bostadsrättsföreningen styrs demokratiskt samt att verksamheten är stabil och hållbar.  
Koden följer principen "Följ eller förklara" och styrelsen ska till stämman skriftligen redogöra och kommentera de punkter i koden som inte följs.  
Styrelsen har under 2023 följt och arbetat enligt samtliga punkter i HSB Kod.

### **Sedan föreningen startades har följande större åtgärder genomförts:**

2023 Byte av stegar till vindarna  
2023 Radonmätning utförd  
2022 Hetvattenspolning av stammar  
2022 OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll genomförts  
2022 Målning av sopskåpen  
2020 Komplettering av taksäkerheten  
2019 Renovering av Hobbylokal  
2019 Renovering av Föreningslokal och pentry  
2019 Målning av garageportar  
2018 OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll genomförts  
2017 Hetvattenspolning av stammar  
2017 Byte av till fastigheten inkommande kallvattenledning  
2017 Byte av dagvattenledningar samt byte av dränering och isolering av grunden runt hus A och B  
2016 Tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och kallmanglar har bytts ut  
2016 Pentryt i hyrlokalerna har renoverats  
2015 Byte av dagvattenledningar samt byte av dränering och isolering av grunden bakom C-huset  
2014 Renovering av entréportar  
2014 Asfaltering av körbanor, gångbanor och parkeringen bakom C-hus  
2014 Byte av yttre avloppsledningar  
2012 Stambyte och byte av el-ledningar i lägenheter till jordad installation med ny el-central  
2011 Byte av undercentral  
2009 Omläggning av tak  
2008 Byte av takfläktar  
2007 Byte av kallvattenledning och ventiler för kallvatten och varmvatten i källarna  
2006 Ombyggnad av lekplatser  
2005 Ny fasadbeklädnad med tilläggsisolering  
2003 Ombyggnad av tvättstugor med ny tvättutrustning  
2000 Byte av låssystem  
1993 Övergång till fjärrvärme, två oljepannor rivna  
1991 Byte av stamventiler för varmvatten  
1990 Omläggning av tak och byte av hängrännor och stuprör  
1988 Byte av fönster och isolering av vindar

1988 Byte av radiatorventiler samt inreglering  
1985 Målning av trapphus  
1984 El-panna installerad, en oljepanna riven  
1983 Byte av tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare  
1980 Målning av samtliga fönster  
1977 Byte av samtliga låscylindrar  
1973 Målning av samtliga fönster  
1972 Byte av varmvattenberedare

#### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

2024 underhåll av entrédörrar  
2024 byte/komplettering av låssystem entrédörrar  
2024 montering av digitalt bokningssystem tvättstugor  
2024 renovering av lekredskap  
2024 utbyte av stolpbelysningen på gården  
2024 utbyte av fasadbelysning över garagen  
2025 planeras för åtgärder på balkonger  
2025 byte av TA/FA aggregat  
2026 byte av varmvattenmätare  
2026 byte av reglercentral i undercentral  
2027 planeras för eventuellt byte av värmeledningar och radiatorer  
2027 planeras för eventuellt byte av kallvattenventiler i källarna  
2027 planeras för eventuellt byte av värmeventiler i källarna  
2027 stamspolning  
2027 planeras för eventuellt byte av motorvärmarruttag  
2028 planeras för eventuellt byte av utrustning i tvättstugorna  
2028 OVK  
2028 utbyte av belysning i trapphus och källare

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 91 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 91.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	250	185	211	205	212
Skuldsättning, kr/kvm	4 321	4 258	4 516	4 614	4 657
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 321	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	194	184	163	155	156
Årsavgifter, kr/kvm	886	751	743	722	701
Årsavgifter/totala intäkter, %	90	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	940	786	790	751	728
Nettoomsättning, tkr	5 654	4 956	4 995	4 755	4 647
Resultat efter finansiella poster, tkr	743	373	724	218	727
Soliditet, %	19	17	15	13	12

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. Nytt nyckeltal 2023 enligt BFNAR 2023:1, jämförelsetal saknas därmed för tidigare år.

**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). Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Ny beräkning enligt BFNAR 2023:1, avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

**Årsavgifter/totala intäkter %:** Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal 2023 enligt BFNAR 2023:1, jämförelsetal saknas därmed för tidigare år.

**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
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	940 300	0	0	940 300
Underhållsfond, kr	2 921 246	0	380 221	3 301 467
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 861 546</b>	<b>0</b>	<b>380 221</b>	<b>4 241 767</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 230 568	372 763	-380 221	1 223 110
Årets resultat, kr	372 763	-372 763	742 838	742 838
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 603 331</b>	<b>0</b>	<b>362 617</b>	<b>1 965 948</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>5 464 877</b>	<b>0</b>	<b>742 838</b>	<b>6 207 715</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 601 000 kr samt ianspråktagande skett med 220 779 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 603 331
Årets resultat, kr	742 838
Reservation till underhållsfond, kr	-601 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	220 779
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>1 965 948</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>1 965 948</b>

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
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 654 260	4 955 366
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 101	882
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>5 702 361</b>	<b>4 956 248</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-3 379 236	-3 307 751
Övriga externa kostnader	Not 5	-102 453	-181 416
Personalkostnader	Not 6	-316 466	-278 816
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-580 015	-580 015
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-4 378 170</b>	<b>-4 347 997</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 324 191</b>	<b>608 251</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	44 953	15 409
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-626 307	-250 897
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-581 354</b>	<b>-235 488</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>742 838</b>	<b>372 763</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>742 838</b>	<b>372 763</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>742 838</b>	<b>372 763</b>



# BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	28 221 659	28 801 673
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		189 750	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>28 411 409</b>	<b>28 801 673</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		<b>500</b>	<b>500</b>

### Summa Anläggningstillgångar

**28 411 909**      **28 802 173**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		5 067	4 050
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 304 032	1 353 448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	167 073	425 974
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>2 476 172</b>	<b>1 783 472</b>

#### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		<b>2 000 000</b>	<b>2 000 000</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	5 000	5 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>5 000</b>	<b>5 000</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**4 481 172**      **3 788 472**

### Summa Tillgångar

**32 893 081**      **32 590 646**

**BALANSRÄKNING**

2023-12-31

2022-12-31

**Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	940 300	940 300
Fond för yttre underhåll	3 301 467	2 921 246
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>4 241 767</b>	<b>3 861 546</b>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	1 223 110	1 230 568
Årets resultat	742 838	372 763
<b>Summa Fritt eget kapital</b>	<b>1 965 948</b>	<b>1 603 331</b>

**Summa Eget kapital****6 207 715****5 464 877****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	25 063 572	12 057 100
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>25 063 572</b>	<b>12 057 100</b>

*Kortfristiga skulder*

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	600 000	14 206 472
Leverantörsskulder		216 358	156 338
Skatteskulder		9 259	4 219
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	11 487	1 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	784 691	699 659
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>1 621 794</b>	<b>15 068 669</b>

**Summa Skulder****26 685 366****27 125 769****Summa Eget kapital och skulder****32 893 081****32 590 646**

# KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01  
2023-12-31

2022-01-01  
2022-12-31

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 324 191 608 251

### Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 580 015 580 015

### Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

**580 015 580 015**

Erhållen ränta 29 106 15 409

Erlagd ränta -535 324 -219 798

## Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

**1 397 988 983 877**

### Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 273 378 -45 171

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 68 615 67 276

### Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

**341 993 22 105**

## Kassaflöde från den löpande verksamheten

**1 739 981 1 005 982**

## Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -189 750 0

### Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

**-189 750 0**

## Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -600 000 -1 600 000

### Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

**-600 000 -1 600 000**

## Årets kassaflöde

**950 231 -594 018**

Likvida medel vid årets början **3 348 402 3 942 420**

Likvida medel vid årets slut **4 298 633 3 348 402**

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper****Regelverk för årsredovisningar**

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

**Redovisningsvaluta**

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

**Allmänna värderingsprinciper**

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Avskrivning på materiella anläggningstillgångar**

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

**Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar**

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

**Fond för yttre underhåll**

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

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

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

**Beskattning**

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	358 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

**Kassaflödesanalys**

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 127 672	4 458 840
	Hyror lokaler	85 956	85 956
	Hyror garage och parkeringsplatser	260 270	236 666
	Individuell mätning vatten	130 731	122 355
	Hyror övrigt	56 256	56 544
	Övriga primära intäkter	11 547	11 506
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>5 672 432</b>	<b>4 971 867</b>
	Avgiftsbortfall	-13 754	-11 599
	Hysesbortfall	-4 418	-4 902
	<i>Summa</i>	<b>-18 172</b>	<b>-16 501</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>5 654 260</b>	<b>4 955 366</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 3	Övriga rörelseintäkter		
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	44 646	0
	Övriga sekundära intäkter	3 455	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>48 101</b>	<b>0</b>
		<b>2023-01-01 2023-12-31</b>	<b>2022-01-01 2022-12-31</b>
Not 4	Driftskostnader		
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-878 191	-833 693
	Snö och halk-bekämpning	-58 432	-29 278
	Reparationer	-302 622	-278 899
	Planerat underhåll	-220 779	-197 275
	Försäkringsskador	0	-7 838
	EI	-182 266	-275 229
	Uppvärmning	-767 325	-703 604
	Vatten	-302 226	-282 917
	Sophämtning	-135 714	-94 842
	Fastighetsförsäkring	-123 456	-102 908
	Kabel-TV och bredband	-45 792	-35 909
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-136 628	-131 588
	Förvaltningsavtalskostnader	-225 805	-333 771
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-3 379 236</b>	<b>-3 307 751</b>

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 366	-85 898
	Administrationskostnader	-17 969	-17 388
	Extern revision	-14 500	-13 750
	Konsultkostnader	0	-12 500
	Medlemsavgifter	-15 920	-15 920
	Föreningsverksamhet	-18 997	-21 900
	Övriga förvaltningskostnader	-20 701	-14 060
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-102 453</b>	<b>-181 416</b>
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 000	-7 000
	Styrelsearvode	-253 650	-226 000
	Övriga arvoden	-7 000	-5 000
	Sociala avgifter	-50 816	-40 816
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-316 466</b>	<b>-278 816</b>
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	827	1 052
	Ränteintäkter HSB bunden placering	43 773	14 155
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	353	202
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>44 953</b>	<b>15 409</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-626 307	-248 400
	Övriga räntekostnader	0	-2 497
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-626 307</b>	<b>-250 897</b>

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 479 419	39 479 419
	Ingående anskaffningsvärde mark	437 488	437 488
	<b>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>39 916 907</b>	<b>39 916 907</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 115 234	-10 535 219
	Årets avskrivningar	-580 015	-580 015
	<b>Summa Akkumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 695 248</b>	<b>-11 115 234</b>
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>28 221 659</b>	<b>28 801 673</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 426 000	1 426 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 200 000	20 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	796 000	796 000
	<b>Summa</b>	<b>73 422 000</b>	<b>73 422 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 987 000	30 987 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<b>Summa</b>	<b>30 987 000</b>	<b>30 987 000</b>
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<b>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 293 633	1 343 402
	Övriga fordringar	10 399	10 046
	<b>Summa Övriga fordringar</b>	<b>2 304 032</b>	<b>1 353 448</b>
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	15 847	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	151 226	425 974
	<b>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>167 073</b>	<b>425 974</b>

<b>Not 13</b>	<b>Kassa och bank</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	-----------------------	-------------------	-------------------

*Kassa och bank*

Handkassa

5 000

5 000

*Summa Kassa och bank***5 000****5 000**

<b>Not 14</b>	<b>Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,05%	2025-12-01	5 390 584	0
Stadshypotek AB	4,43%	2025-10-30	2 515 888	600 000
Stadshypotek AB	4,57%	2025-09-30	5 700 000	0
Stadshypotek AB	3,77%	2025-12-01	12 057 100	0
			<b>25 663 572</b>	<b>600 000</b>

Långfristig del

25 663 572

Nästa års amortering av långfristig skuld

600 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

0

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

600 000

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 400 000

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

4,07%

Finns swap-avtal

Nej

<b>Not 15</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>2023-12-31</b>
---------------	--	-------------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,05%	2025-12-01	5 390 584	0
Stadshypotek AB	4,43%	2025-10-30	2 515 888	600 000
Stadshypotek AB	4,57%	2025-09-30	5 700 000	0
Stadshypotek AB	3,77%	2025-12-01	12 057 100	0
			<b>25 663 572</b>	<b>600 000</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld

600 000

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Kortfristig del

0

<b>Not 16</b>	<b>Övriga kortfristiga skulder</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
---------------	------------------------------------	-------------------	-------------------

*Övriga skulder*

Momsskuld

2 670

1 981

Övriga kortfristiga skulder

8 817

0

*Summa Övriga skulder***11 487****1 981**



Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	490 252	461 420
	Upplupna räntekostnader	137 903	46 920
	Övriga upplupna kostnader	156 536	191 319
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>784 691</b>	<b>699 659</b>

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB BRF Linden i Västerhaninge, org.nr. 712400-2259

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB BRF Linden i Västerhaninge för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB BRF Linden i Västerhaninge 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 revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Joakim Häll  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt Holmberg  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

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

**FREDRIK FORSBERG**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 21:10:49



**HANS BAARD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 10:04:16



**KENT HELLSÉN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-11 kl. 21:45:49



**KRISTINA HELLBORG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 20:16:31



**ULF LUNDBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-09 kl. 08:38:07



**THERESE LAVERYD**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 21:32:02



**KJELL ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-12 kl. 12:34:23



**ARVID HÅKANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-13 kl. 12:34:11



**JOHAN GYLLSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-04-08 kl. 11:19:12



**BRITT HOLMBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:02:57



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:48:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

**BRITT HOLMBERG**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 20:05:29



**JOAKIM HÄLL**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-04-17 kl. 17:48:09

