



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2023

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LINDEN




STYRELSEN FÖR Linden

Org. nr: 744000-0730

Får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	Sparande 396 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.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


Styrelsens kommentarer

Vårt sparande är högt enligt riktvärdet.

	Investeringsbehov 227 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 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 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


Styrelsens kommentarer

Vi har en underhållsplan som uppdateras årligen.

	Skuldsättning 6943 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.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


Styrelsens kommentarer

Skuldsättningen är normal, helt enligt plan.

	Räntekänslighet 5,8 %	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.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	---------------------------------	---	--	---

Styrelsens kommentarer

Ev. höga räntor kommer att påverka årsavgifterna.

	Energikostnad 228 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.
---	------------------------------------	---	---	--

Styrelsens kommentarer

Vi har undersökt kostnader för sådana åtgärder och anser att vi ekonomiskt sätt har bästa lösningarna.



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

Styrelsens kommentarer

Ange styrelsens kommentarer - Tomträtt



Årsavgift
1245 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.

Styrelsens kommentarer

Det finns ingen ekonomisk möjlighet att sänka årsavgifterna.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

Styrelsen för HSB Brf Linden i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1942. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Käglan 6, i vilka man upplåter lägenheter, föreningslokal, bastu, hobbyrum, gästrum samt ett uthyrbart rum för privat verksamhet. Föreningen äger även miljöhuset på föreningens gård. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av Käglan 6, med adress Timmermansgatan 1 A- C, vilken innehåller 36 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt med en total yta av 1 456 kvm. En av de tre lokalerna är för närvarande uthyrda. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2023-02-05.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30 maj 2023 samt extrastämma 5 september 2023.

Styrelsen är beslutad till 7 personer, men det är svårt att få medlemmar intresserade av styrelseuppdraget.

Valberedning och föreningsvald internrevisor tillsattes inte då ingen var intresserad av det.

Utgick ur styrelsen gjorde Anita Andersson.

Resultatet av personval på extra årsmöte, ordinarie årsmöte och styrelsens konstituerande möte, innebär att styrelsen från och med den 30 maj 2023 ser ut enligt följande.

Styrelsens sammansättning under året

Ordförande	Christer Söderman	2023 (1 år)
Vice ordförande	Lena Maneschiöld	2022 (2 år)
Ledamot	Christel Mattson	2022 (2 år)
Ledamot	Jennifer Ljungqvist	2022 (2 år)
Ledamot	Felicia Hallengren	2022 (2 år)
Utsedd av HSB	Anders Borgström	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 sammanträden, 1 föreningsstämma samt 1 extra stämma.

Ett husbesiktningsmöte har genomförts.

Firmatecknare är Christer Söderman, Felicia Hallengren, Jennifer Ljungqvist och Lena Maneschiöld, två i förening.

Afrodita Cristea av föreningen vald revisor samt revisor från BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Christer Söderman med Lena Maneschiöld som suppleant.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 63 792 kr.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

Underhåll

Åtgärder under året och leverantör

Gästrummet	Teamab
Fukmätning	Fuktzon
Datateknik och säkerhet	Microsoft store, McAfee och Bravida Prenad
LED belysning	Miljöbelysning i Sverige AB
Blomlådor och blommor	SP by Jema, Blomsterlandet
Diverse inköp kontors mtrl.	El-Giganten och Office depot
Diverse städmaterial	Ö & B
Diverse smått	Diverse firmor
Glasarbeten	Svanholms glas

Avtal

Följande företag har vi längre avtal med.

Elavgift samt drivkraft belysning	Skånska energi AB
Fjärrvärme	Landskrona El
Vattenleverantör	NSVA
Sorterad sophämtning	Ohlssons AB + LSR Renhållning
Kabel TV	Tele 2
Försäkring	(Willis AB) Länsförsäkringar
Underhåll brandsläckare	Brandservice syd
Jourtjänster	Bevakningsgruppen Sverige
Banklån	Swedbank
Revisioner	BoRevision AB
Miljöinspektionsavgift	Landskrona stad
Vice värds avtal	HSB Landskrona
Administrativt avtal	HSB Landskrona
Fastighetskötsel avtal	HSB Landskrona
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Skatter	Skatteverket
Konsultuppdrag energi	HSB Landskrona

T6

Mindre reparationer
Admin. Firma tecknare

HSB Boservice
Bolagsverket

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Linden fortsätter sitt arbete under parollen
ATTRAKTIVT BOENDE AKTIV FÖRNYELSE.

Vi har 10 miljoner i skulder.

Ett påslag på avgiften på 1 procent genomfördes från 2023-01-01

Vi satsade på ekonomisk återhållsamhet, utifrån att vi vet att räntorna kommer att höjas samt den ökande inflationen .

Vi har lånat ut 2,4 miljoner till HSB mot marknadsränta.

Vi ligger ca 2-3 år före underhållsplanen med åtgärder i fastigheten.

Vi har ett pågående avtal med Anticimex om rått bekämpning.

Årlig fastighetsbesiktning genomförd.

Brandskyddsronde med Brandservice syd.

Extra städning av gemensamma lokaler.

Nytt bastuaggregat

Inspektion av miljöförvaltningen angående ventilation som godkändes.

Elkostnads återbäring på 13.500: -

Ny router till portsystemet.

Omnumrering av vindskontoren.

Fönsterskador vid bombexplosion.

Inköp av rättgaller till stuprännor.

Undersökt kostnad och avkastning för solceller. Inte lönsamt.

Undersökt och tagit in offerter på annan förvaltare för gård och städning, ingen vinst vid byte och därför inte aktuellt.

Föreningen har en underhållsplan som är uppdaterad under hösten 2023.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 41. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 42, varav 37 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 5 lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 1 januari 2023 med 1%. Årsavgifterna uppgår fr o m 1 januari 2023 till i genomsnitt 1251 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna fr o m 1 januari 2024 med 9,3 %. Årsavgifterna uppgår fr o m 1 januari 2024 till i genomsnitt 1 367 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Vår fastighet och dess förvaltning har gott betyg hos bankerna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 109 305 kr. Under året har föreningen amorterat 114 052 kr.

10

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 774	1 718	1 758	1 730	1 761
Resultat efter avskrivningar	460	442	422	401	447
Årets resultat	237	236	280	248	258
Eget kapital	2 848	2 611	2 374	2 095	1 846
Balansomslutning	13 229	13 187	13 976	13 805	14 120
Soliditet (%)	21,5	19,8	17,0	15,2	13,1
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	1 245	1 239	1 239	1 239	1 239
Fond för yttre underhåll	2 236	2 186	2 015	1 882	1 720
*Årsavgifter/kvm	1 245	1 207	0	0	0
Energikostnad/kvm	228	214	0	0	0
Skuld/kvm (total yta)	6 943	7 033	0	0	0
Skuld/kvm (bostadsyta)	7 165	0	0	0	0
Sparande /kvm (total yta)	396	406	0	0	0
Räntekänslighet (%)	6	6	0	0	0
Årsavgifternas andel i %	98	0	0	0	0
Investeringsbehov	227	227	0	0	0

* Ingår vatten, värme och renhållning

Alla nyckeltal är inte jämförbara mot föregående år då beräkningsgrunden har ändrats.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	22 970	2 185 830	165 352	236 437	2 610 589
Disposition av föregående års resultat:		49 695	186 742	-236 437	0
Årets resultat				237 374	237 374
Belopp vid årets utgång	22 970	2 235 525	352 094	237 374	2 847 963

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	352 094
årets vinst	237 374
	589 468

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	0
överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	105 823
i ny räkning överföres	483 645
	589 468

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

10

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 773 731	1 717 825
Övriga intäkter	3	17 850	10 178
		1 791 581	1 728 003
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-48 892	-62 859
Planerat underhåll	5	0	-15 763
Driftskostnader	6	-672 823	-635 060
Övriga kostnader	7	-193 731	-187 597
Personalkostnader	8	-76 289	-44 917
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-339 410	-339 410
		-1 331 145	-1 285 606
Rörelseresultat		460 436	442 397
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	59 587	3 971
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-282 649	-209 931
		-223 062	-205 960
Resultat efter finansiella poster		237 374	236 437
Resultat före skatt		237 374	236 437
Årets resultat		237 374	236 437

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11, 12	10 232 410	10 571 820
		10 232 410	10 571 820
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		10 232 910	10 572 320
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	14	520 612	2 538 333
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	75 104	76 381
		595 716	2 614 714
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 400 000	0
		2 400 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 995 716	2 614 714
SUMMA TILLGÅNGAR		13 228 626	13 187 034

10

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 970	22 970
Fond för yttre underhåll		2 235 525	2 185 830
		2 258 495	2 208 800
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		352 094	165 352
Årets resultat		237 374	236 437
		589 468	401 789
Summa eget kapital		2 847 963	2 610 589
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	10 109 305	10 239 370
Leverantörsskulder		45 950	89 364
Aktuella skatteskulder		7 886	5 822
Övriga skulder	17	62	1 099
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	217 460	240 790
Summa kortfristiga skulder		10 380 663	10 576 445
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 228 626	13 187 034

10

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	237 374	236 437
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	339 410	339 410
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	576 784	575 847
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	4 391	-21 121
Förändring av leverantörsskulder	-43 414	49 628
Förändring av kortfristiga skulder	-22 303	22 677
Kassaflöde från den löpande verksamheten	515 458	627 031
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-130 065	-1 098 039
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-130 065	-1 098 039
Årets kassaflöde	385 393	-471 008
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	2 534 602	3 005 609
Likvida medel vid årets slut	2 919 995	2 534 601

10

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Bygganden:	40- 60 År
Inventarier:	20,00%

Skatter

Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen dock högst 1 589 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis 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 år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Årets resultat

20

Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättning

I årsavgifterna ingår vatten, värme och renhållning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 757 064	1 703 389
Hysesintäkter lokaler, ej moms	16 440	16 284
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-10 104	-10 008
Påminnelseavgift	300	750
Överlåtelseavgift	6 565	4 832
Pantförskrivningsavgift	3 066	966
Andrahandsuthyrningar	0	1 612
Gästrum / Övernattningsrum	400	0
	1 773 731	1 717 825

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	3 503	1 978
Ersättning från försäkringsbolag	571	8 210
Öresavrundning	-6	-10
Erhållna bidrag	13 782	0
	17 850	10 178

Not 4 Reparationer

	2023	2022
Reparationer, bostäder	48 892	62 859
	48 892	62 859

Not 5 Planerat underhåll

	2023	2022
Planerat UH bostäder	0	15 763
	0	15 763

Not 6 Driftskostnader

	2023	2022
Uppvärmning, fjärrvärme	192 304	182 105
Elavgifter för drivkraft och belysning	33 553	24 478
Vatten	106 436	104 600
Sophämtning	56 846	51 063
Fastighetsförsäkringar	22 019	20 673
Kabel-TV	24 846	23 800
Fastighetsskatt	42 948	42 903
Serviceavtal	33 021	30 517
Bankkostnader	3 522	3 664
Fastighetsskötsel, Grundavtal	146 496	136 644
Snörenhållning	6 675	12 426
Övriga förvaltningskostnader	4 156	2 188
	672 822	635 061

Not 7 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	8 683	9 032
Kontorsmateriel och trycksaker	0	5 296
Postbefordran	2 654	107
Revisionsarvoden	15 850	14 300
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	76 720	71 516
Överlåtelseavgift	6 460	4 830
Pantförskrivningsavgift	2 100	1 930
Medlemsavgift HSB	14 800	14 800
Föreningsstämma/styrelsemöte	407	1 143
Övriga kostnader, avdragsgilla	5 691	2 896
Avtal vicevårdsuppdrag	53 468	51 573
Konsultarvoden	1 173	3 862
Datakommunikation	1 125	1 875
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	4 600	4 436
	193 731	187 596

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	63 792	37 243
	63 792	37 243
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	12 497	7 674
	12 497	7 674
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	76 289	44 917

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter bank	857	2 402
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	58 621	1 562
Skattefria ränteintäkter	109	7
	59 587	3 971

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader för bankkulder	281 649	209 510
Övriga räntor	0	421
Övriga finansiella kostnader	1 000	0
	282 649	209 931

Not 11 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 287 105	16 287 105
Mark	12 500	12 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 299 605	16 299 605
Ingående avskrivningar	-5 727 785	-5 388 375
Årets avskrivningar	-339 410	-339 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 067 195	-5 727 785
Utgående redovisat värde	10 232 410	10 571 820
Taxeringsvärden byggnader	10 459 000	10 459 000
Taxeringsvärden mark	3 584 000	3 584 000
	14 043 000	14 043 000

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

Not 12 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Pantbrev i fastigheten	13 716 000	13 716 000
(varav i eget förvar)	0	0
	13 716 000	13 716 000

TO

Not 13 Andel i HSB Landskrona

	2023-12-31	2022-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningskonto HSB	519 995	2 534 602
Skattekonto	617	3 731
	520 612	2 538 333

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald Försäkring	24 923	22 019
Övriga interimfordringar	41 161	54 362
Upplupna ränteintäkter	9 020	0
	75 104	76 381

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

10 109 305 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Den faktiska amorteringen under år 2023 för den totala skulden är 114 052 kr. För 2024 blir amorteringen 126 552 kr enligt kända villkor på bokslutsdagen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 526 545 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2023-12-31	2022-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	10 109 305	10 239 370
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	0
	10 109 305	10 239 370

Not 17 Övriga Skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	0	774
Lagstadgade sociala avgifter	0	263
Fond för inre underhåll	62	62
	62	1 099

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	20 875	57 708
Upplupen el och fjärrvärme	33 044	30 796
Upplupen revisorsarvode BoRevision	14 900	13 800
Förskottsbetalda hyror och avgifter	147 485	131 395
Övriga interimsskulder	1 156	7 091
	217 460	240 790

Landskrona den 12/2 2024



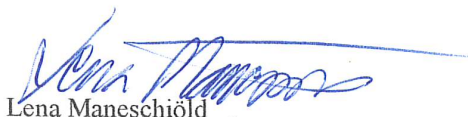
Christer Söderman
Ordförande



Christel Mattsson



Felicia Hallengren



Lena Maneschjöld



Jennifer Ljungqvist



Anders Borgström

Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 16/2 2024



Thaha Osman
BoRevision Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
BoRevision Sverige AB
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linden i Landskrona, org.nr. 744000-0730

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31.

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 avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen. Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt. I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

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.

Revisorns ansvar

Våra 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 mina 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

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 Landskrona för räkenskapsåret 2023-01-01--2023-12-31 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 tryggsamt 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 revisionsssed 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 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.

Landskrona den 16/02 2024



Thaha Osman
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen: Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkningen: Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

Avskrivningar: Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen: Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

Kassa och Bank: Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

Långfristiga skulder: Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

Kortfristiga skulder: Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

Fonder för yttre och inre underhåll: Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Ställda pantar: Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

Ansvarsförbindelser: Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

Soliditet: visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

Likviditet: Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

Revisionsberättelse: Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

Föreningsstämma: Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona
www.landskrona.hsb.se



HSB - där möjligheterna bor