



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Linden i Gislaved

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Linden i Gislaved

Org. nr. 716403-1556

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01—2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Gislaved.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1953, ombyggd 1983, på fastigheten Linden 1 i Gislaved som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 3 st bostadshus med adresserna: Bokvägen 1 och 5 A-D, Radhusvägen 12 A-D och 14, Lindvägen 17 A-B, 19 A-B, 21 A-B, 23 A-B samt Gröna vägen 16, 18, 20, 22, 24 och 26.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	26 st	1 rok	896,5 m ²
		18 st	2 rok	1 186,0 m ²
		22 st	3 rok	1 746,0 m ²
		4 st	4 rok	394,0 m ²
		70 st		4 222,5 m ²
Lokaler	Hyresrätt	2 st		201,5 m ²
		18 st		
		36 st		
		56 st		201,5 m ²
Totalt		126 st		4 424 m ²

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Installation av fjärrvärme samt bredband (2011)
- Dränering runt fastighet (2012)
- Balkongrenovering, byte av termostater (2013)
- Byte av samtliga fönster inkl vindsfönster (2015)
- Byte trapphustak, vindsluckor/stegar, tilläggsisolering vind (2015)
- Byte takfläktar (2016)
- Installation av digitalt passagesystem och mätare för individuell förbrukning vatten och el (2017)
- Renovering av garage inkl nya motordrivna garageportar (2017)
- Byte entrédörrar och nya skärmtak till suterränglägenheterna (2017)
- Byte belysning trapphus (2019)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört löpande underhållsåtgärder.

- Färdigställande av övernattningsrummet
- Uppdaterat lekplatsen med nya plankor runt om.

Föreningen planerar renovera ett trapphus, om resultatet blir tillfredställande, kommer föreningen ta beslut om resterande trapphus.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes 2023-08-31, samt löpande under året av styrelsen.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Aktiviteter

Föreningen har inte haft några medlemsaktiviteter under år 2023.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 3,67%. Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt till 819 kr/m² bostadslägenhetsyta. Sedan styrelsen har behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgifterna med 5 % from 2024-01-01. Kostnad för el och vatten debiteras separat baserat på förbrukning.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 15 642 798 kr. Under året har föreningen amorterat 577 092 kr, vilket ger en amorteringstakt på drygt 27 år. Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal, HSB Förvaltning
- Tele, tv och bredband, Telia triple play, nytt avtal tecknat till 2024-11-25
- El, Gislaved energi

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-20. På stämman deltog 4 (11) medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 83 (84) medlemmar. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit bonus från HSB Göta.

Under året har 6 (11) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Aladin Hodzic	ordförande
Ulrika Wallin	sekreterare
Ulrika Wallin	vice ordförande
Tobias Andersson	ledamot
Darko Traychev	ledamot
Matej Dragun	ledamot
Teresa Charczuk	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Darko Traychev, Matej Dragun och Tobias Andersson.

Styrelsen har under året hållit 9 sammanträden.

Firmatecknare har varit Darko Traychev, Matej Dragun, Aladin Hodzic och Ulrika Wallin, två i förening.

Vicevärd har varit styrelsen.

Revisor har varit Juha Goman, vald av föreningen, samt av en revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Aladin Hodzic, med Ulrika Wallin som suppleant.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	4 522	4242	4 203	4 291	4 162
Res. efter finansiella poster, tkr	955	712	810	1085	97
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	931				
Skuldsättning kr/kvm	3 536				
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	3 704				
Sparande per kvm	386				
Räntekänslighet, %	4,0				
Energikostnad per kvm	238				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	87				

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där ex. IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppskr. fond	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	640 348	3 159 067	2 205 573	2 081 824	712 229
Resultatdisp enl stämmobeslut -22		-40 931		753 160	-712 229
				<u>2 834 984</u>	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			100 000	-100 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -23			-107 644	107 644	
Årets resultat					955 246
Belopp vid årets slut	640 348	3 118 136	2 197 929	2 842 629	955 246

Resultatdisposition

Styrelsen har att ta ställning till:

Balanserat resultat	2 842 629
Årets resultat	<u>955 246</u>
	3 797 875

Styrelsen föreslår följande disposition:

Omföring mellan bundet och fritt eget kapital	-40 931
Balanserat resultat	<u>3 838 806</u>
	3 797 875

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 2 197 929 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 521 930	4 242 429
Summa rörelsens intäkter		<u>4 521 930</u>	<u>4 242 429</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-2 257 000	-2 307 458
Periodiskt underhåll		-107 644	-12 856
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 800	-37 175
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-238 898	-219 186
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-615 537	-706 858
Summa rörelsens kostnader		<u>-3 256 879</u>	<u>-3 283 533</u>
Rörelseresultat		1 265 051	958 896
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		54 794	5 691
Räntekostnader och liknande resultatposter		-364 599	-252 358
Summa finansiella poster		<u>-309 805</u>	<u>-246 667</u>
Årets resultat		955 246	712 229

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 10 Not 6	17 878 596	18 451 294
Mark		2 809 065	2 809 065
Markanläggningar	Not 7	348 206	391 045
		<u>21 035 867</u>	<u>21 651 404</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
1 andel i HSB Göta		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>21 036 367</u>	<u>21 651 904</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-28 427	8 609
Avräkningskonto HSB Göta		5 127 468	4 168 655
Övriga fordringar	Not 8	46 720	39 595
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	186 026	229 856
		<u>5 331 788</u>	<u>4 446 716</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
<i>Kassa och bank</i>			
Swedbank		146 812	25 177
		<u>146 812</u>	<u>25 177</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 478 599</u>	<u>4 471 893</u>
Summa tillgångar		<u>26 514 966</u>	<u>26 123 797</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	640 348	640 348
Uppskrivningsfond	3 118 136	3 159 067
Fond för yttre underhåll	2 197 929	2 205 573
	<u>5 956 413</u>	<u>6 004 988</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 842 629	2 081 824
Årets resultat	955 246	712 229
	<u>3 797 874</u>	<u>2 794 054</u>
Summa eget kapital	<u>9 754 287</u>	<u>8 799 042</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 7 405 581	10 583 712
	<u>7 405 581</u>	<u>10 583 712</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 8 237 217	5 636 178
Leverantörsskulder	393 320	444 946
Skatteskulder	33 012	23 392
Fond för inre underhåll	80 430	80 430
Övriga skulder	Not 11 71 536	22 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 539 583	533 174
	<u>9 355 097</u>	<u>6 741 043</u>
Summa skulder	<u>16 760 678</u>	<u>17 324 755</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>26 514 966</u>	<u>26 123 797</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	955 246	712 229
Avskrivningar	615 537	706 858
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>1 570 783</u>	<u>1 419 087</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	73 741	-105 259
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	13 015	151 401
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>1 657 539</u>	<u>1 465 230</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>0</u>	<u>0</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-577 092	-553 001
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-577 092</u>	<u>-553 001</u>
Årets kassaflöde	1 080 447	912 229
Likvida medel vid årets början *)	4 193 832	3 281 603
Likvida medel vid årets slut *)	5 274 280	4 193 832

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 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).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,6
Markanläggning	5,0
Inventarier	20,0

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet. Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,75% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för småhus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 9 287 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen 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 13 sedan tidigare

Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Uppskattningar och bedömningar

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

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.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning	
Årsavgifter, bostäder	3 583 068	3 453 966
Hyrer	238 404	238 502
Elintäkter	204 090	126 332
Vattenintäkter	147 513	137 954
Övriga intäkter	371 635	309 855
Bruttoomsättning	4 544 710	4 266 609
Avgiftsbortfall	50	0
Hysesbortfall	-22 830	-24 180
	4 521 930	4 242 429

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	467 973	454 692
Reparationer	66 967	113 672
El	279 026	406 623
Uppvärmning	650 914	572 845
Vatten	123 505	116 835
Sophämtning	101 882	98 939
Kabel-TV, internet	184 343	185 455
Övriga avgifter	51 983	46 998
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	100 640	100 640
Förvaltningsarvoden	183 687	177 171
Övriga driftskostnader	46 081	33 588
	2 257 000	2 307 458
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	11 000	10 375
Medlemsavgifter	26 800	26 800
	37 800	37 175
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	116 250	125 250
Vicevärdsarvode	0	0
Revisorsarvode	500	500
Löner och andra ersättningar	65 000	41 000
Sociala kostnader	57 148	52 436
	238 898	219 186
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
<u>Avskrivningar</u>		
Byggnader	572 698	664 019
Markanläggningar	42 839	42 839
	615 537	706 858

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 6 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2082	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1983	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	25 472 551	25 472 551
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	25 472 551	25 472 551
Ingående uppskrivningar	3 037 216	3 037 216
Utgående uppskrivningar	3 037 216	3 037 216
Ingående avskrivningar på uppskrivet belopp	-581 347	-540 416
Årets avskrivningar	-40 931	-40 931
Utgående ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	-622 278	-581 347
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 477 126	-8 854 038
Årets avskrivningar	-531 767	-623 088
Utgående avskrivningar	-10 008 893	-9 477 126
Utgående bokfört värde	17 878 596	18 451 294
Taxeringsvärde för Linden 1		
Byggnad - bostäder	25 000 000	25 000 000
Byggnad - lokaler	531 000	531 000
	25 531 000	25 531 000
Mark - bostäder	6 200 000	6 200 000
Mark - lokaler	173 000	173 000
	6 373 000	6 373 000
Taxeringsvärde totalt	31 904 000	31 904 000
Not 7 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	690 918	690 918
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	690 918	690 918
Ingående ackumulerade avskrivningar	-299 873	-257 034
Årets avskrivningar	-42 839	-42 839
Utgående avskrivningar	-342 712	-299 873
Bokfört värde	348 206	391 045
Not 8 Övriga fordringar		
Skattekonto	46 720	39 595
	46 720	39 595
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	186 026	0
Förutbetalda kostnader	0	177 873
Upplupna intäkter	0	51 983
	186 026	229 856

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Länsförsäkringar Hyp	90620613718	1,55%	2025-03-31	2 542 435	96 000
Länsförsäkringar Hyp	90620613726	1,63%	2027-03-31	2 573 785	96 000
Länsförsäkringar Hyp	90620613734	1,53%	2024-03-31	2 793 403	96 000
Swedbank Hypotek	2858960863	4,91%	2024-01-28	2 577 725	96 364
Swedbank Hypotek	2858960889	1,25%	2026-04-24	2 577 725	96 364
Swedbank Hypotek	2858960905	4,91%	2024-01-28	2 577 725	96 364
				15 642 798	577 092
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					7 405 581
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					12 757 338
Kortfristig del av långfristig skuld				8 237 217	5 636 178
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 577 092 kr. Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				19 452 000	19 452 000
<i>Varav obelånade</i>				0	0
Not 11 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				25 875	18 780
Arbetsgivaravgifter				27 099	19 669
Mervärdesskatt				18 323	-25 617
Övriga kortfristiga skulder				239	10 091
				71 536	22 923
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				50 601	20 310
Övriga upplupna kostnader				125 421	155 081
Förutbetalda hyror och avgifter				363 561	357 783
				539 583	533 174

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

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Gislaved

Aladin Hodzic

Darko Traychev

Ulrika Wallin

Matej Dragun

Teresa Charczuk

Tobias Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftJuha Goman
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Linden i Gislaved, org.nr. 716403-1556

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Linden i Gislaved 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 Bostadsrättsförening Linden i Gislaved 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 provar 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.

Gislaved

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Juha Goman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

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

ALADIN HODZIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 14:56:16



TOBIAS ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 15:21:18



TERESA CHARCZUK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 21:14:34



DARKO TRAYCHEV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-15 kl. 17:04:27



MATEJ DRAGUN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 10:58:10



ULRIKA WALLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-10 kl. 19:36:09



JUHA GOMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 10:29:02



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:35:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

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

JUHA GOMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 10:30:26



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 15:35:35



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.