



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Linden i Nyköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Linden i Nyköping med säte i Nyköping org.nr. 719000-2191 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-09-01 -- 2024-08-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-03-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten Linden 13 i Nyköping kommun med adress Fågelbovägen 1 samt Vintervägen 2.

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linden 13	1948-03-01	1949
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Protector Försäkring. 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 m²
16	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 076
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	200
2	lokaler (hyresrätt)	49
8	p-platser	0
Totalt 29 objekt		1 325

Föreningens lägenheter fördelas på:
6 st 2 rum och kök
10 st 3 rum och kök.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Fredrik Arringe	Ordförande
Per-Arne Gustafsson	Ledamot
Kristina Nilsson	Ledamot
Suvada Omerbasic	Ledamot
Marianne Wallin	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Laima Romienė vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-02-27. På stämman deltog 6 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-11-28.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1994	Stambyte
2003	Fönsterbyte
2011	Nya Avlopp/dagvattenledningar
2013	Byte värmeväxlare
2014	Renovering balkonger
2018	IMD EI
2018	Kodlås, portar
2021/2022	Träningsrum/snickarrum uppdaterat
2022/2023	Rörelsesensorer lampor trapphus

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

(Enl antaganden 2024)

Årtal	Ändamål
2025	Gårdsgrus
2025-2026	Asfalt
2028	Värmekulvert

Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag:

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning, Fastighetsskötsel, Snöröjning och sandning
Vattenfall - Elavtal, nät, Fjärrvärme
Nyköpings Kommun - Vatten och sophämtning
Tele 2 - TV och Bredband
Protector - Fastighetsförsäkringar
Q-Park - Parkering
Handelsbanken - Lån

Vicevärd har Per-Arne Gustafsson varit.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 18 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021*	2019/2020*
Sparande, kr/kvm	90	69	162	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	0	0	249	483	519
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	0	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	351	345	282	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	872	637	637	637	637
Årsavgifter/totala intäkter, %	98	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	724	692	693	0	0
Nettoomsättning, tkr	960	917	918	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	38	2	125	175	157
Soliditet, %	86	86	76	68	65

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

*Från och med 2023/2024 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter och Totala intäkter. Från 2021 och framåt har nyckeltalet Årsavgift, kr/kvm beräknats på andra grunder enligt BFNAR 2023:1 vilket kan påverka jämförbarheten för tidigare år. Sedan ska alla nyckeltal finnas beräknade för 2023/2024 och då enligt hur de ska beräknas enligt BFNAR 2023:1 (dvs. inklusive konsumtionsavgifter för årsavgiften).

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	27 220	0	0	27 220
Upplåtelseavgifter, kr	278 960	0	0	278 960
Underhållsfond, kr	1 106 374	0	57 000	1 163 374
S:a bundet eget kapital, kr	1 412 554	0	57 000	1 469 554
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	725 113	2 258	-57 000	670 370
Årets resultat, kr	2 258	-2 258	37 754	37 754
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	727 371	0	-19 246	708 124
S:a eget kapital, kr	2 139 925	0	37 754	2 177 678

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 57 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	727 370
Årets resultat, kr	37 754
Reservation till underhållsfond, kr	-57 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	708 124

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	708 124
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING		2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	959 593	917 457
Summa Rörelseintäkter		959 593	917 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-753 875	-737 030
Övriga externa kostnader	Not 4	-30 810	-24 563
Personalkostnader	Not 5	-65 319	-67 739
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-81 165	-89 534
Summa Rörelsekostnader		-931 169	-918 866
Rörelseresultat		28 424	-1 409
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9 335	5 032
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5	-1 365
Summa Finansiella poster		9 330	3 667
Resultat efter finansiella poster		37 754	2 258
Resultat före skatt		37 754	2 258
Årets resultat		37 754	2 258

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	1 615 695	1 696 860
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 7	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		1 615 695	1 696 860

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

1 616 195

1 697 360

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		14 126	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	581 407	479 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	26 735	24 153
Summa Kortfristiga fordringar		622 268	504 094

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	300 000	300 000
Summa Kortfristiga placeringar		300 000	300 000

Summa Omsättningstillgångar

922 268

804 094

Summa Tillgångar

2 538 463

2 501 453



BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser & Upplåtelseavgifter	Not 12	306 180	306 180
Fond för yttre underhåll		1 163 374	1 106 374
<i>Summa Bundet eget kapital</i>		1 469 554	1 412 554
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		670 370	725 113
Årets resultat		37 754	2 258
<i>Summa Fritt eget kapital</i>		708 124	727 370
Summa Eget kapital		2 177 678	2 139 924
Skulder			
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		3 996	15 753
Skatteskulder		3 262	3 137
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	171 466	180 764
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	182 060	161 875
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		360 784	361 529
Summa Skulder		360 784	361 529
Summa Eget kapital och skulder		2 538 463	2 501 453

KASSAFLÖDESANALYS	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	28 424	-1 409
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	81 165	89 534
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	81 165	89 534
Erhållen ränta	9 335	5 032
Erlagd ränta	-5	-1 815
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	118 919	91 342
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-17 041	-7 234
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-744	33 417
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-17 786	26 183
Kassaflöde från den löpande verksamheten	101 134	117 525
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	-329 266
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-329 266
Årets kassaflöde	101 134	-211 741
Likvida medel vid årets början	773 910	985 651
Likvida medel vid årets slut	875 044	773 910

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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:	15-20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 -15 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 inanspråktagande 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.

Beskattnings

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.

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	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	685 656	685 656
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	33 930	0
	Årsavgifter lokaler	166 224	166 224
	Årsavgifter lokaler förbrukningsbaserad	52 828	0
	Hyror lokaler	13 788	13 788
	Hyror garage och parkeringsplatser	14 400	14 400
	Hyror förbrukningsbaserad	0	80 970
	Övriga primära intäkter	5 019	2 679
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	971 845	963 717
	Hyresbortfall	-12 252	-12 252
	Avsatt till inre fond	0	-34 008
	<i>Summa</i>	-12 252	-46 260
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	959 593	917 457
		2023-09-01	2022-09-01
Not 3	Driftskostnader	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-77 460	-60 736
	Snö och halk-bekämpning	-44 364	-30 976
	Reparationer	-11 613	-39 653
	El	-171 706	-196 618
	Uppvärmning	-238 491	-209 339
	Vatten	-54 240	-51 742
	Sophämtning	-19 702	-18 808
	Fastighetsförsäkring	-23 996	-21 814
	Kabel-TV och bredband	-32 964	-31 336
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-36 210	-35 554
	Förvaltningsavtalskostnader	-43 128	-40 454
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-753 875	-737 030
		2023-09-01	2022-09-01
Not 4	Övriga externa kostnader	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-375
	Administrationskostnader	-8 031	-2 376
	Extern revision	-10 789	-11 227
	Konsultkostnader	0	-3 431
	Medlemsavgifter	-8 750	-5 835
	Föreningsverksamhet	-3 240	-520
	Övriga förvaltningskostnader	0	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-30 810	-24 563

Not 5	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-32 000	-31 152
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	-19 200	-19 200
	Löner och övriga ersättningar	0	-3 000
	Sociala avgifter	-13 119	-10 621
	Övriga personalkostnader	0	-2 766
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-65 319	-67 739
Not 6	Byggnader och mark	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 461 864	4 461 864
	Ingående anskaffningsvärde mark	23 200	23 200
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	4 485 064	4 485 064
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 788 205	-2 698 671
	Årets avskrivningar	-81 165	-89 534
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-2 869 370	-2 788 205
	<i>Utgående redovisat värde</i>	1 615 695	1 696 860
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 200 000	7 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	749 000	749 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	2 959 000	2 959 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	264 000	264 000
	<i>Summa</i>	11 172 000	11 172 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 792 500	2 792 500
	Varav i eget förvar	0	0
Not 7	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	58 922	58 922
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	58 922	58 922
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-58 922	-58 922
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-58 922	-58 922
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0

Not 8	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
	Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.		
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	575 044	473 910
	Övriga fordringar	6 363	6 030
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	581 407	479 940
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26 735	24 153
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	26 735	24 153
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Räntebärande konto HSB	300 000	300 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	300 000	300 000
Not 12	Insatser & Upplåtelseavgifter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Insatser & Upplåtelseavgifter</i>		
	Medlemsinsatser	27 220	27 220
	Upplåtelseavgifter	278 960	278 960
	<i>Summa Insatser & Upplåtelseavgifter</i>	306 180	306 180
Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	19 165	5 496
	Källskatt	643	643
	Inre fond	151 349	174 624
	Övriga kortfristiga skulder	309	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	171 466	180 764

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	69 343	69 789
	Övriga upplupna kostnader	112 717	92 086
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	182 060	161 875

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 Nyköping, org.nr. 719000-2191

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Nyköping för räkenskapsåret 20230901-20240831.

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 Augusti 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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.

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 Nyköping för

räkenskapsåret 20230901-20240831 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Laima Romienė
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Linden i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

FREDRIK ARRINGE

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 11:40:03



KRISTINA NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-08 kl. 17:06:28



PER-ARNE GUSTAFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-12 kl. 13:07:40



SUVADA OMERBASIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-02 kl. 16:06:00



LAIMA ROMIENÉ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 17:32:13



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 07:17:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Linden i Nyköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LAIMA ROMIENÉ

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-04 kl. 17:34:27



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 07:18:06



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.