



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2024

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

LINDEN

Styrelsen för HSB Brf Linden i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 5 februari 2024.

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 2024.

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.

Resultatet av personval på extra årsmöte, ordinarie årsmöte och styrelsens konstituerande möte, innebär att styrelsen från och med den 30 maj 2024 ser ut enligt följande.

Styrelsens sammansättning under året

Ordförande	Christer Söderman	2024 (2 år)
Vice ordförande	Lena Maneschiöld	2024 (1 år)
Ledamot	Christel Mattson	2024 (1 år)
Ledamot	Jennifer Ljungqvist	2024 (2 år)
Ledamot	Mirjam Dahl	2024 (1 år)
Ledamot	Elias Schultz Christiansson	2024 (1 år)
Utsedd av HSB	Anders Borgström	

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 sammanträden och 1 föreningsstämma .
Ett husbesiktningsmöte har genomförts.

I tur att avgå är ledmöter Lena Maneschiöld, Christel Mattson, Mirjam Dahl och Elias Schultz Christiansson.

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

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 70 556 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
Jourttjänster	Bevakningsgruppen Sverige
Banklån	Swedbank
Revisioner	BoRevision AB
Miljöinspektionsavgift	Landskrona stad
Vice värds avtal	HSB Landskrona
Administrativt avtal	HSB Landskrona
Fastighetsskötsel avtal	HSB Landskrona
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Skatter	Skatteverket
Konsultuppdrag energi	HSB Landskrona
Mindre reparationer	HSB Boservice
Admin. Firma tecknare	Bolagsverket

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Brf Linden fortsätter sitt arbete under parollen

ATTRAKTIVT BOENDE AKTIV FÖRNYELSE.

Vi har under året inte behövt några åtgärder enligt underhållsplanen och huset är i gott skick.

Vi har fått vetskap om att NSVA skall lägga nya rör på Artellerigatan, det kommer påverka oss ekonomiskt, vi vet idag dock inte i vilken utsträckning.

Ekonomin kraftigt höjda räntor tvingade oss till en ökning av medlemsavgiften på 9,5 %.

(Räntorna sänktes under året med början 28 sept. för vår räkning.)

Målsättningen med budgeten var att nå minst ett 0 resultat och definitivt inte ett minusresultat. Det målet nåddes.

Vi vill påminna nya medlemmar om att stambyte gjordes 2007 och därav har vi en belåning idag på ca 10 milj.

Temporärt fel på TV anslutning från Tele 2

Odlingslådor, 5 st. a 2,40 x 80 cm med 800 l jord utsatta. Tanken är att intresserade kan låna en låda för odling. Styrelsen har handhaft dessa under året.

Finns att låna för intresserade.

Avtalsdiskussioner om tolkning specifika frågor av snöröjningsavtal samt vice värds avtal med HSB

Styrelsen följer aktivt nymodigheter i fastighetsbranschen, men inget av intresse under året.

HSB Digitaliserar sin verksamhet, det påverkar styrelsens arbete då nya kommunikationsvägar utvecklas

Nya ventilationsgaller uppsatta på fasaden

Extra våt städning av källargolven, då nuvarande städning inte räcker till.

HSB sagt upp förvaltar avtalet tills 1/1-25, gäller utemiljö, trappstädning, snöröjning etc.

För de tjänsterna har vi tecknat avtal med Gröna Gården som också arbetar klimatsmart.

Diverse mindre reparationer. Bl.a. bokningssystemet vid fler tillfällen, som också flyttades över till HSB servrar.

Vår Router tappade kontakten med servrarna.

Sammantaget ett gott resultat för verksamheten och vi går in i 2025 med goda förhoppningar om att ekonomin kommer hålla. Vad gäller underhåll följer vi den uppgjorda underhållsplanen och en viktig del i den är att spara till kommande åtgärder. Omvärldsläget är ju oroligt och dramatiska händelser kan komma att påverka ekonomin, men det kan vi ju inte rå på.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 42. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 43, varav 37 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen. Under året har 2 lägenhetsöverlåtelser skett.

Föreningens ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna fr o m 1 januari 2024 med 9,3%. Årsavgifterna uppgår fr o m 1 januari 2024 till i genomsnitt 1 361 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna fr o m 1 januari 2025 med 0 %. Årsavgifterna uppgår fr o m 1 januari 2025 till i genomsnitt 1 361 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Vår fastighet och dess förvaltning har gott betyg hos bankerna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 9 982 753 kr. Under året har föreningen amorterat 126 552 kr.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 935	1 774	1 718	1 758	1 730
Resultat efter avskrivningar	1 162	460	442	422	401
Årets resultat	804	237	236	280	248
Eget kapital	2 954	2 848	2 611	2 374	2 095
Balansomslutning	13 244	13 229	13 187	13 976	13 805
Soliditet (%)	22,3	21,5	19,8	17,0	15,2
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	1 361	1 245	1 239	1 239	1 239
Fond för yttre underhåll	2 341	2 236	2 186	2 015	1 882
*Årsavgifter/kvm	1 361	1 245	1 207	1 233	1 207
Energikostnad/kvm	247	228	214	218	205
Skuld/kvm (total yta)	6 856	6 943	7 033	7 787	7 778
Skuld/kvm (bostadsyta)	7 075	7 165	7 257	8 035	8 026
Sparande /kvm (total yta)	317	396	406	433	467
Räntekänslighet (%)	5	6	6	6	7
Årsavgifternas andel i %	99	98	99	99	98
Investeringsbehov	271	227	227	240	249

* 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	2 235 525	352 094	237 374	2 847 963
Disposition av föregående års resultat:		105 823	131 551	-237 374	0
Årets resultat				106 501	106 501
Belopp vid årets utgång	22 970	2 341 348	483 645	106 501	2 954 464

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	483 646
årets vinst	106 501
	590 147
disponeras så att	
Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-15 305
överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	115 710
i ny räkning överföres	489 742
	590 147

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	1 935 363	1 773 731
Övriga intäkter	3	4 980	17 850
		1 940 343	1 791 581
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	-67 617	-48 892
Planerat underhåll	5	-15 305	0
Driftskostnader	6	-755 718	-672 823
Övriga kostnader	7	-212 490	-193 731
Personalkostnader	8	-85 369	-76 289
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-339 410	-339 410
		-1 475 909	-1 331 145
Rörelseresultat		464 434	460 436
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	100 312	59 587
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-458 244	-282 649
		-357 932	-223 062
Resultat efter finansiella poster		106 502	237 374
Resultat före skatt		106 502	237 374
Årets resultat		106 501	237 374

ok

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11, 12	9 893 000	10 232 410
		9 893 000	10 232 410
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
		500	500
Summa anläggningstillgångar		9 893 500	10 232 910
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 493	0
Övriga fordringar	14	605 349	520 612
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	43 375	75 104
		650 217	595 716
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 700 000	2 400 000
		2 700 000	2 400 000
Summa omsättningstillgångar		3 350 217	2 995 716
SUMMA TILLGÅNGAR		13 243 717	13 228 626

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 970	22 970
Fond för yttre underhåll		2 341 348	2 235 525
		2 364 318	2 258 495
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		483 646	352 094
Årets resultat		106 501	237 374
		590 147	589 468
Summa eget kapital		2 954 465	2 847 963
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	9 982 753	10 109 305
Leverantörsskulder		84 704	45 950
Aktuella skatteskulder		2 418	7 886
Övriga skulder	17	62	62
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	219 315	217 460
Summa kortfristiga skulder		10 289 252	10 380 663
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 243 717	13 228 626

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

106 501

237 374

Justeringsposter för poster som inte ingår i kassaflödet

339 410

339 410

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

445 911

576 784

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

-1 493

0

Förändring av kortfristiga fordringar

32 241

4 391

Förändring av leverantörsskulder

38 754

-43 414

Förändring av kortfristiga skulder

-3 612

-22 303

Kassaflöde från den löpande verksamheten

511 801

515 458

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-126 552

-130 065

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-126 552

-130 065

Årets kassaflöde

385 249

385 393

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 919 995

2 534 602

Likvida medel vid årets slut

3 305 244

2 919 995

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 gör bostadsdelen dock högst 1 630 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

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	1 920 312	1 757 064
Hysesintäkter lokaler, ej moms	17 988	16 440
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-11 064	-10 104
Påminnelseavgift	390	300
Överlåtelseavgift	4 299	6 565
Pantförskrivningsavgift	3 438	3 066
Gäst-/övernattningsrum	0	400
	1 935 363	1 773 731

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	4 990	3 503
Ersättning från försäkringsbolag	0	571
Öresavrundning	-10	-6
Erhållna bidrag	0	13 782
	4 980	17 850

Not 4 Reparationer

	2024	2023
Löpande UH bostäder	67 617	48 892
	67 617	48 892

Not 5 Planerat underhåll

	2024	2023
Planerat uh bostäder	15 305	0
	15 305	0

Not 6 Driftskostnader

	2024	2023
Uppvärmning, fjärrvärme	195 135	192 304
Elavgifter för drivkraft och belysning	32 181	33 553
Vatten och avlopp / VA	132 179	106 436
Sophämtning, avfall, renhållning	54 267	56 846
Fastighetsförsäkringar	24 923	22 019
TV	25 132	24 846
Fastighetsskatt	43 299	42 948
Serviceavtal	65 186	33 021
Bankkostnader	5 992	3 522
Fastighetsskötsel, grundavtal	153 395	146 496
Snörenhållning	13 406	6 675
Övriga förvaltningskostnader	6 750	4 156
Städ	3 874	0
	755 719	672 822

Not 7 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsmaterial	3 430	8 683
Kontorsmateriel och trycksaker	4 837	0
Postbefordran	172	2 654
Revisionsarvoden	18 700	15 850
Administrativ/ekonomisk förvaltning grundavtal	80 359	76 720
Överlåtelseavgift	2 745	6 460
Pantförskrivningsavgift	4 008	2 100
Medlemsavgift HSB	14 800	14 800
Föreningsstämma/styrelsemöte	1 708	407
Övriga kostnader, avdragsgilla	219	5 691
Avtal vicevårdsuppdrag	54 987	53 468
Konsultarvoden	10 625	1 173
IT-kostnader	1 500	1 125
Kontrollavgifter och stämpelskatt	4 976	4 600
Administrativ/ekonomisk förvaltning extradebiteringar	8 675	0
Rep och underhåll av maskiner och inventarier	749	0
	212 490	193 731

Not 8 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Arvoden och andra ersättningar		
Styrelsearvode	70 556	63 792
	70 556	63 792
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	14 813	12 497
	14 813	12 497
Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader	85 369	76 289

OK

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024	2023
Ränteintäkter bank	544	857
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	99 747	58 621
Skattefria ränteintäkter	21	109
	100 312	59 587

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader för banksskulder	457 923	281 649
Övriga räntor	321	0
Övriga finansiella kostnader	0	1 000
	458 244	282 649

Not 11 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 287 105	16 287 105
Mark	12 500	12 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 299 605	16 299 605
Ingående avskrivningar	-6 067 195	-5 727 785
Årets avskrivningar	-339 410	-339 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 406 605	-6 067 195
Utgående redovisat värde	9 893 000	10 232 410
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

	2024-12-31	2023-12-31
Pantbrev i fastigheten	13 716 000	13 716 000
(varav i eget förvar)	0	0
	13 716 000	13 716 000

Not 13 Andel i HSB Landskrona

	2024-12-31	2023-12-31
Andelar HSB	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 14 Övriga fordringar

	2024-12-31	2023-12-31
Avräkningskonto HSB	605 244	519 995
Skattekonto	105	617
	605 349	520 612

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald Försäkring	25 678	24 923
Övriga interimfordringar	8 970	41 161
Upplupna ränteintäkter	8 727	9 020
	43 375	75 104

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

9 982 753kr 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 2024 för den totala skulden är 126 552 kr. För 2025 blir amorteringen 114 052 kr enligt kända villkor på bokslutsdagen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 412 493 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/reparationer är ej medräknade.

	2024-12-31	2023-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	9 982 753	10 109 305
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	0
	9 982 753	10 109 305

Not 17 Övriga Skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Fond för inre underhåll	62	62
	62	62

OK

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	2 754	20 875
Upplupen el och fjärrvärme	52 285	33 044
Upplupen revisorsarvode BoRevision	16 100	14 900
Förskottsbetalda hyror och avgifter	143 335	147 485
Avtalsplacerade betalningar	4 317	0
Övriga interimsskulder	525	1 156
	219 316	217 460

Landskrona den 15 / 4 2025

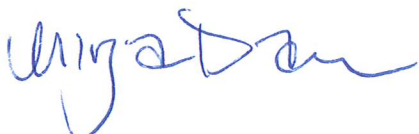
Christer Söderman
Ordförande



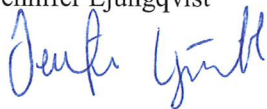
Lena Maneschiöld



Mirjam Dahl



Jennifer Ljungqvist



Christel Mattsson



Anders Borgström



Elias Schultz Christiansson



Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 22 / 4 - 2025



Carl Fagergren
BoRevision Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Landskrona för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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. Mitt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och jag bestyrker den inte på något sätt. I samband med min revision av de finansiella rapporterna är mitt ansvar att läsa den andra informationen och när jag gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap jag inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete jag har utfört, jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste jag rapportera detta. Jag 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

Mina 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 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, förfälskning, 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 min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Linden i Landskrona för räkenskapsåret 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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, medelförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

den 22/4- 2025


Carl Fagergren
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd 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 panter: 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 tillfredsställande. 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