



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Linden i Västerhaninge



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Linden i Västerhaninge med säte i HANINGE org.nr. 712400-2259 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Haninge kommun:

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

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	167
19	Hyrförråd	116
10	Rollatorgarage	10
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 772
26	garageplatser	415
69	p-platser	0
Totalt 197 objekt		6 480

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

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Fredrik Forsberg	Ordförande	2021-06-18	
Kjell Andersson	Ledamot	2002-05-17	
Ulf Lundberg	Ledamot	2010-06-01	2024-06-01
Hans Baard	Ledamot	2016-05-20	2024-06-01
Kent Hellsén	Ledamot	2020-06-25	
Kristina Hellborg	Ledamot	2015-05-22	
Johan Gyllstedt	Ledamot	2019-06-05	
Stefan Elmlad	Ledamot	2024-06-01	
Daniel Engberg	Ledamot	2024-06-01	
Therese Laveryd	Ledamot	2023-06-04	
Arvid Håkansson	Ledamot	2023-06-04	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Fredrik Forsberg, Kristina Hellborg, Kjell Andersson, Arvid Håkansson, Daniel Engberg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ulf Lundberg(tom 2024-05-30), Kent Hellsén, Kristina Hellborg, Fredrik Forsberg och Arvid Håkansson.

Revisorer har varit: Britt Holmberg med Margareta Elisabeth Närlund som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 41 röstberättigade röstberättigade medlemmar varav två med fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 12% from 2024-01-01. Årsavgiften har höjts med 3% from 2025-01-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Styrelsen bedömer underhållsplanen som aktuell.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-26.

Genomfört underhåll

Under året har normalt underhåll av byggnader och utemiljön skett

Övriga väsentliga händelser

Brandsyn i fastigheten har genomförts under året

Besiktning lekplatser har genomförts under året

Översyn av Mark och byggnader har gjorts kontinuerligt under året

Underhållsplanen har uppdaterats

Taksyn har genomförts

Driftmöten med representanter från HSB har hållits

Genomfört omförhandling av hyresavtal för parkeringsplatser

Genomfört förberedelser för omvandling av föreningens fria parkeringsplatser till hyrplatser.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under året vid behov gett ut "Nyhetsblad"

Under året har det hållits ett flertal "Stickcafé" i Föreningslokalen

Medlemsmöten har hållits där det informerats om kommande balkongarbeten

Styrelsen har infört förändrade kontaktvägar till styrelsen, bl a expeditionstider 1 ggn i månaden där föreningens medlemmar välkomnas att komma och träffa styrelsen och ta upp aktuella frågor och funderingar.

HSB Kod

Föreningsstämman 2016 antog HSB Kod.

Syftet med koden är att bidra med en öppen och genomlyst bostadsrättsförening där medlemmarna ska känna trygghet i att bostadsrättsföreningen styrs demokratiskt samt att verksamheten är stabil och hållbar.

Koden följer principen "Följ eller förklara" och styrelsen ska till stämman skriftligen redogöra och kommentera de punkter i koden som inte följs.

Styrelsen har under 2024 följt och arbetat enligt samtliga punkter i HSB Kod.

Sedan föreningen startades har följande större åtgärder genomförts:

2024 Byte armaturer, utebelysning

2024 Renovering av entrépartier

2024 Asfalterat och omstrukturerat vissa parkeringsplatser, samt linjemålning

2024 Byte klätterställning

2024 Byte DUC Undercentral

2023 Byte av stegar till vindarna

2023 Radonmätning utförd

2022 Hetvattenspolning av stammar

2022 OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll genomförts

2022 Målning av sopskåpen

2020 Komplettering av taksäkerheten

2019 Renovering av Hobbylokal

2019 Renovering av Föreningslokal och pentry

2019 Målning av garageportar

2018 OVK Obligatorisk Ventilations Kontroll genomförts

2017 Hetvattenspolning av stammar

2017 Byte av till fastigheten inkommande kallvattenledning

2017 Byte av dagvattenledningar samt byte av dränering och isolering av grunden runt hus A och B
2016 Tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp och kallmanglar har bytts ut
2016 Pentryt i hyrlokalerna har renoverats
2015 Byte av dagvattenledningar samt byte av dränering och isolering av grunden bakom C-huset
2014 Renovering av entréportar
2014 Asfaltering av körbanor, gångbanor och parkeringen bakom C-hus
2014 Byte av yttre avloppsledningar
2012 Stambyte och byte av el-ledningar i lägenheter till jordad installation med ny el-central
2011 Byte av undercentral
2009 Omläggning av tak
2008 Byte av takfläktar
2007 Byte av kallvattenledning och ventiler för kallvatten och varmvatten i källarna
2006 Ombyggnad av lekplatser
2005 Ny fasadbeklädnad med tilläggsisolering
2003 Ombyggnad av tvättstugor med ny tvättutrustning
2000 Byte av låssystem
1993 Övergång till fjärrvärme, två oljepannor rivna
1991 Byte av stamventiler för varmvatten
1990 Omläggning av tak och byte av hängrännor och stuprör
1988 Byte av fönster och isolering av vindar
1988 Byte av radiatorventiler samt inreglering
1985 Målning av trapphus
1984 El-panna installerad, en oljepanna riven
1983 Byte av tvättmaskiner, torkskåp och torktumlare
1980 Målning av samtliga fönster
1977 Byte av samtliga låscylinrar
1973 Målning av samtliga fönster
1972 Byte av varmvattenberedare

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

2025 byte/komplettering av låssystem entrédörrar
2025 montering av digitalt bokningssystem tvättstugor
2025 planeras för åtgärder på balkonger
2025 byte av TA/FA aggregat
2026 byte av varmvattenmätare
2026 byte av reglercentral i undercentral
2027 planeras för eventuellt byte av värmeledningar och radiatorer
2027 planeras för eventuellt byte av kallvattenventiler i källarna
2027 planeras för eventuellt byte av värmeventiler i källarna
2027 stamspolning
2027 planeras för eventuellt byte av motorvärmarruttag
2027 renovering lekutrustning
2028 planeras för eventuellt byte av utrustning i tvättstugorna
2028 OVK
2028 utbyte av interiörbelysning (trapphus källargångar)
2029 byte stuprör
2029 byte takpapp
2029 utbyte av interiörbelysning (förråd)

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 90 och under året har det tillkommit 7 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 92.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	244	250	185	211	205
Skuldsättning, kr/kvm	3 880	4 321	4 258	4 516	4 614
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 220	4 321	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	5	6	6	7
Energikostnad, kr/kvm	220	194	184	163	155
Årsavgifter, kr/kvm	980	886	751	743	722
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	90	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	976	940	786	790	751
Nettoomsättning, tkr	6 298	5 654	4 956	4 995	4 755
Resultat efter finansiella poster, tkr	-166	743	373	724	218
Soliditet, %	19	19	17	15	13

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

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

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

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

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

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

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Ny beräkning enligt BFNAR 2023:1, avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

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

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkade samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 160 tkr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 244 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 3% from 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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	940 300	0	0	940 300
Underhållsfond, kr	3 301 467	0	-572 173	2 729 294
S:a bundet eget kapital, kr	4 241 767	0	-572 173	3 669 594
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 223 110	742 838	572 173	2 538 121
Årets resultat, kr	742 838	-742 838	-166 093	-166 093
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 965 948	0	406 080	2 372 028
S:a eget kapital, kr	6 207 715	0	-166 093	6 041 622

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 588 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 160 173 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 965 948
Årets resultat, kr	-166 093
Reservation till underhållsfond, kr	-588 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 160 173
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 372 028

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	2 372 028
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 297 815	5 654 260
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 135	48 101
Summa Rörelseintäkter		6 301 950	5 702 361
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 470 166	-3 379 236
Övriga externa kostnader	Not 5	-135 480	-102 453
Personalkostnader	Not 6	-351 403	-316 466
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-580 015	-580 015
Summa Rörelsekostnader		-5 537 063	-4 378 170
Rörelseresultat		764 887	1 324 191
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	99 437	44 953
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 030 418	-626 307
Summa Finansiella poster		-930 981	-581 354
Resultat efter finansiella poster		-166 093	742 838
Resultat före skatt		-166 093	742 838
Årets resultat		-166 093	742 838

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	27 641 644	28 221 659
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	189 750
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		27 641 644	28 411 409
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		27 642 144	28 411 909

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		30 458	5 067
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	2 054 581	2 304 032
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	380 155	167 073
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 465 194	2 476 172
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		2 000 000	2 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 000 000	2 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	5 000	5 000
<i>Summa Kassa och bank</i>		5 000	5 000
Summa Omsättningstillgångar		4 470 194	4 481 172
Summa Tillgångar		32 112 338	32 893 081

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	940 300	940 300
Fond för yttre underhåll	2 729 294	3 301 467
Summa Bundet eget kapital	3 669 594	4 241 767

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	2 538 121	1 223 110
Årets resultat	-166 093	742 838
Summa Fritt eget kapital	2 372 028	1 965 948

Summa Eget kapital	6 041 622	6 207 715
--------------------	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	25 063 572
Summa Långfristiga skulder		0	25 063 572

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	25 063 572	600 000
Leverantörsskulder		161 101	216 358
Skatteskulder		12 211	9 259
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	11 383	11 487
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	822 449	784 691
Summa Kortfristiga skulder		26 070 716	1 621 794

Summa Skulder		26 070 716	26 685 366
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		32 112 338	32 893 081
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	764 887	1 324 191
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	580 015	580 015
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	580 015	580 015
Erhållen ränta	77 124	29 106
Erlagd ränta	-1 074 143	-535 324
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	347 884	1 397 988
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-216 472	273 378
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	29 075	68 615
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-187 397	341 993
Kassaflöde från den löpande verksamheten	160 487	1 739 981
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	189 750	-189 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	189 750	-189 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 000	-600 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 000	-600 000
Årets kassaflöde	-249 763	950 231
Likvida medel vid årets början	4 298 633	3 348 402
Likvida medel vid årets slut	4 048 870	4 298 633

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:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

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.

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 742 972	5 127 672
	Årsavgifter bostäder Individuell mätning vatten	142 366	130 731
	Hyror lokaler	85 956	85 956
	Hyror garage och parkeringsplatser	305 868	260 270
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	56 256	56 256
	Övriga primära intäkter	11 790	11 547
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 345 208	5 672 432
	Avgiftsbortfall	0	-13 754
	Hyresbortfall	-47 393	-4 418
	<i>Summa</i>	-47 393	-18 172
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 297 815	5 654 260
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	44 646
	Övriga sekundära intäkter	4 135	3 455
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	4 135	48 101
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-901 096	-878 191
	Snö och halk-bekämpning	-63 078	-58 432
	Reparationer	-237 650	-302 622
	Planerat underhåll	-1 160 173	-220 779
	Försäkringsskador	-3 656	0
	El	-179 261	-182 266
	Uppvärmning	-890 017	-767 325
	Vatten	-351 128	-302 226
	Sophämtning	-152 375	-135 714
	Fastighetsförsäkring	-135 451	-123 456
	Kabel-TV och bredband	-45 530	-45 792
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-139 580	-136 628
	Förvaltningsavtalskostnader	-200 771	-225 805
	Övriga driftkostnader	-10 397	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 470 166	-3 379 236

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-36 291	-14 366
	Administrationskostnader	-30 034	-17 969
	Extern revision	-16 250	-14 500
	Medlemsavgifter	-16 920	-15 920
	Föreningsverksamhet	-22 610	-18 997
	Övriga förvaltningskostnader	-13 375	-20 701
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-135 480	-102 453
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-9 500	-5 000
	Övriga arvoden	-2 500	-7 000
	Styrelsearvode	-276 750	-253 650
	Sociala avgifter	-62 653	-50 816
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-351 403	-316 466
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	25 712	827
	Ränteintäkter placeringar	73 064	43 773
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	661	353
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	99 437	44 953
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 030 418	-626 307
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 030 418	-626 307

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	39 479 419	39 479 419
	Ingående anskaffningsvärde mark	437 488	437 488
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	39 916 907	39 916 907
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 695 248	-11 115 234
	Årets avskrivningar	-580 015	-580 015
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-12 275 263	-11 695 248
	Utgående redovisat värde	27 641 644	28 221 659
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	51 000 000	51 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 426 000	1 426 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 200 000	20 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	796 000	796 000
	Summa	73 422 000	73 422 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	30 987 000	30 987 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	30 987 000	30 987 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	189 750	0
	Årets investeringar	0	189 750
	Ombokat till planerat underhåll	-189 750	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	189 750
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 043 870	2 293 633
	Övriga fordringar	10 711	10 399
	Summa Övriga fordringar	2 054 581	2 304 032

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	38 160	15 847
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	341 995	151 226
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	380 155	167 073

Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handkassa	5 000	5 000
<i>Summa Kassa och bank</i>	5 000	5 000

Not 15	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,05%	2025-12-01	5 390 584	0
Stadshypotek AB	4,43%	2025-10-30	1 915 888	600 000
Stadshypotek AB	4,57%	2025-09-30	5 700 000	0
Stadshypotek AB	3,77%	2025-12-01	12 057 100	0
			25 063 572	600 000

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	25 063 572
Kortfristig del	25 063 572
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	600 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	2 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,06%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	4,05%	2025-12-01	5 390 584	0
Stadshypotek AB	4,43%	2025-10-30	1 915 888	600 000
Stadshypotek AB	4,57%	2025-09-30	5 700 000	0
Stadshypotek AB	3,77%	2025-12-01	12 057 100	0
			25 063 572	600 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	25 063 572
Kortfristig del	25 063 572

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Momsskuld	4 753	2 670
Övriga kortfristiga skulder	6 630	8 817
<i>Summa Övriga skulder</i>	11 383	11 487

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	530 297	490 252
Upplupna räntekostnader	94 178	137 903
Övriga upplupna kostnader	197 974	156 536
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	822 449	784 691

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 Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge, org.nr. 712400-2259

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Linden i Västerhaninge för räkenskapsåret 2024.

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 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 uppger, 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.

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 Västerhaninge för räkenskapsåret 2024 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

Sebastian Lexander
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Britt Holmberg
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

FREDRIK FORSBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:37:21



KENT HELLSÉN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 19:55:25



KRISTINA HELLBORG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 17:49:52



THERESE LAVERYD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:38:10



KJELL ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 11:00:21



ARVID HÅKANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:37:07



JOHAN GYLLSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:38:40



DANIEL ENGBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:38:57



STEFAN ELMBLAD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 18:40:22



BRITT HOLMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 08:35:13



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 09:46:21



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

BRITT HOLMBERG

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 14:28:14



SEBASTIAN LEXANDER

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 09:43:57



HSB – där möjligheterna bor