



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Linden i Haparanda

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Linden i Haparanda med säte i HAPARANDA org.nr. 797600-0229 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 1965. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-06-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Haparanda kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linden 6	1967-01-01	1967

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (hyresrätt)	136
15	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 226
17	p-platser	0
Totalt 35 objekt		1 362

Föreningens lägenheter fördelas på: 1 st 1 rok, 2 st 2 rok, 12 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Heidi Rönkkö	Ledamot	2023-11-21	
Lea Lauri	Ledamot	2020-06-16	
Catharina Pekkala	Ledamot	2022-12-16	
Maria Johansson	Suppleant	2024-05-16	
Maria Johansson	Ledamot	2022-06-22	2024-05-16
Robert Wiik	Ordförande	2022-06-22	2025-02-18

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Lea Lauri, Heidi Rönkkö och Robert Wiik.

Revisorer har varit: Mattias Fjellvind vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Robert Wiik (sammankallande), Robert Wiik, Lea Lauri, Maria Johansson samt Heidi Rönkkö, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 5 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +9%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 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 i oktober 2024.

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1999	Tak
2002	Ombyggnation bastu
2008	Stammar, ventilation
2010	Entrédörrar
2015	Renovering av fasad
2017	Målning staket
2017	Postboxar i trapphus
2017	Skärmtak ovanför entréer
2018	Dränering
2018	Nya lägenhetsdörrar
2018	Nytt låssystem
2019	Breddning innergård
2019	Målning trapphus
2020	Bjälklagsisolering
2023	Nya fönster- och fönsterdörrar

De närmsta åren planerar föreningen inga större underhållsåtgärder.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 17 och under året har det tillkommit 1 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 18.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	93	36	145	49	100
Skuldsättning, kr/kvm	2 329	2 409	1 514	1 546	1 578
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 588	2 676	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	4	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	324	270	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	852	765	729	729	729
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	99	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	809	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	1 099	951	901	900	902
Resultat efter finansiella poster, tkr	-36	-88	33	-38	-76
Soliditet, %	25	25	35	35	35

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.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader. Det negativa resultatet kommer dock inte att påverka föreningens framtida möjligheter för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Styrelsen har också beslutat att höja årsavgifterna under 2025 med 4 % för att öka sitt sparande

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	68 795	0	0	68 795
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	830 934	0	24 448	855 382
S:a bundet eget kapital, kr	899 729	0	24 448	924 177
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	462 798	-88 382	-24 448	349 968
Årets resultat, kr	-88 382	88 382	-35 526	-35 526
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	374 416	0	-59 974	314 442
S:a eget kapital, kr	1 274 145	0	-35 526	1 238 619

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 38 000 kr samt ianspråktagande skett med 13 552 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	374 416
Årets resultat, kr	-35 526
Reservation till underhållsfond, kr	-38 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	13 552
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	314 442

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	314 442

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	1 098 687	950 622
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 550	1 450
Summa Rörelseintäkter		1 101 237	952 072
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-789 949	-740 061
Övriga externa kostnader	Not 5	-25 350	-48 802
Personalkostnader	Not 6	-33 512	-23 330
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-149 067	-124 147
Summa Rörelsekostnader		-997 878	-936 340
Rörelseresultat		103 359	15 732
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 083	1 000
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-140 968	-105 114
Summa Finansiella poster		-138 885	-104 114
Resultat efter finansiella poster		-35 526	-88 382
Resultat före skatt		-35 526	-88 382
Årets resultat		-35 526	-88 382



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	4 134 145	4 278 426
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	19 147	23 934
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		4 153 293	4 302 360
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		4 153 793	4 302 860

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	313
Aktuell skattefordran		22 784	22 784
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	658 922	651 071
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	13 234	12 201
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		694 940	686 369
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	21 110	21 110
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		21 110	21 110
Summa Omsättningstillgångar		716 050	707 479
Summa Tillgångar		4 869 843	5 010 339

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	Not 15	68 795	68 795
Fond för yttre underhåll		855 382	830 934
Summa Bundet eget kapital		924 177	899 729

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		349 968	462 798
Årets resultat		-35 526	-88 382
Summa Fritt eget kapital		314 442	374 416

Summa Eget kapital		1 238 619	1 274 145
--------------------	--	-----------	-----------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 064 243	2 814 667
Summa Långfristiga skulder		3 064 243	2 814 667

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		108 424	466 424
Leverantörsskulder		107 565	87 042
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	226 910	232 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	124 083	135 982
Summa Kortfristiga skulder		566 981	921 527

Summa Skulder		3 631 224	3 736 194
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		4 869 843	5 010 339
--------------------------------	--	-----------	-----------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	103 359	15 732
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	149 067	124 147
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	149 067	124 147
Erhållen ränta	2 083	1 000
Erlagd ränta	-139 731	-102 383
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	114 778	38 496
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 321	2 500
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	2 218	7 063
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	897	9 563
Kassaflöde från den löpande verksamheten	115 675	48 060
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 744 374
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 744 374
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-108 424	1 218 661
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-108 424	1 218 661
Årets kassaflöde	7 251	-477 654
Likvida medel vid årets början	667 794	1 145 448
Likvida medel vid årets slut	675 044	667 794



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.

Byte av kontoklassificering

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren

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.

Beskattning

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	321 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	1 022 664	938 220
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	22 500	0
	Hyror lokaler	30 000	30 000
	Hyror garage och parkeringsplatser	30 600	30 600
	Hyror förbrukningsbaserad	0	881
	Övriga primära intäkter	1 473	2 617
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 107 237	1 002 318
	Hyresbortfall	-8 550	-11 700
	Avsatt till inre fond	0	-39 996
	<i>Summa</i>	-8 550	-51 696
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 098 687	950 622

* I avgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, värme samt bredband. Medlemmarna har egna avtal för el och tv.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 550	1 450
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 550	1 450

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-23 258	-49 646
	Snö och halk-bekämpning	-48 840	-51 406
	Reparationer	-66 834	-56 900
	Planerat underhåll	-13 552	-12 736
	El	-46 264	-36 514
	Uppvärmning	-275 330	-256 399
	Vatten	-120 034	-74 549
	Sophämtning	-29 945	-27 270
	Fastighetsförsäkring	-33 036	-30 033
	Kabel-TV och bredband	-22 500	-26 250
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-20 699	-20 699
	Förvaltningsavtalskostnader	-89 657	-97 659
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-789 949	-740 061

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	0	-10 103
	Administrationskostnader	-1 142	-2 669
	Extern revision	-12 625	0
	Medlemsavgifter	-8 500	-8 500
	Föreningsverksamhet	-50	-1 150
	Övriga förvaltningskostnader	-3 032	-26 380
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-25 350	-48 802
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 500	-750
	Övriga arvoden	-24 000	-17 300
	Sociala avgifter	-8 012	-5 022
	Övriga personalkostnader	0	-258
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-33 512	-23 330
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-92 215	-67 295
	Avskrivning på markanläggning	-52 065	-52 065
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-4 787	-4 787
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-149 067	-124 147
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 083	1 000
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 083	1 000
Not 9	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	-140 908	-105 114
	Övriga räntekostnader	-60	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-140 968	-105 114

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	4 585 440	2 939 039
	Ingående anskaffningsvärde mark	88 000	88 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 441 094	1 441 094
	Årets investeringar	0	1 744 375
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-97 974
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	6 114 534	6 114 534
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 836 108	-1 814 721
	Årets avskrivningar	-144 280	-119 361
	Återförda avskrivningar	0	97 974
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 980 388	-1 836 108
	<i>Utgående redovisat värde</i>	4 134 145	4 278 426
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	5 200 000	5 200 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	81 000	81 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	1 303 000	1 303 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	38 000	38 000
	<i>Summa</i>	6 622 000	6 622 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	3 341 000	3 341 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	3 341 000	3 341 000
Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	91 838	91 838
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	91 838	91 838
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-67 904	-63 117
	Årets avskrivningar	-4 787	-4 787
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-72 691	-67 904
	<i>Utgående redovisat värde</i>	19 147	23 934
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	653 934	646 684
	Övriga fordringar	4 988	4 387
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	658 922	651 071

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	11 359	10 326
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 875	1 875
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13 234	12 201

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	21 110	21 110
Summa Övriga kortfristiga placeringar	21 110	21 110

Not 15	Fond för yttre underhåll	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------	------------	------------

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll	855 382	830 934
Summa Fond för yttre underhåll	855 382	830 934

Not 16	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	4,44%	2026-10-30	521 980	20 000
Stadshypotek	4,54%	2026-04-30	1 095 610	15 420
Stadshypotek	4,68%	2028-06-01	1 197 077	65 004
Stadshypotek	3,87%	2029-06-30	358 000	8 000
			3 172 667	108 424

Långfristig del	3 064 243
Nästa års amortering av långfristig skuld	108 424
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	108 424
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	108 424
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	433 696
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	4,50%
Finns swap-avtal	Nej

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

Övriga skulder

Momsskuld	0	595
Källskatt	11 634	8 111
Inre fond	198 401	222 893
Övriga kortfristiga skulder	16 875	480
Summa Övriga skulder	226 910	232 079

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	61 233	69 821
	Upplupna räntekostnader	10 317	9 080
	Övriga upplupna kostnader	52 533	57 081
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	124 083	135 982

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 Haparanda, org.nr. 797600-0229

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Haparanda 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 utsedd av HSB Riksförbund 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.

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 Brf Linden i Haparanda 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mattias Fjellvind
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

LEA LAURI

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:26:07



CATHARINA PEKKALA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 10:23:50



HEIDI RÖNKKÖ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 16:24:49



MATTIAS FJELLVIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:27:39



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 12:40:06



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

MATTIAS FJELLVIND

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 19:29:36



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-15 kl. 12:39:34



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.