



Årsredovisning 2024 / 2025

HSB brf Linden i Skellefteå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB brf Linden i Skellefteå med säte i SKELLEFTEÅ org.nr. 794700-1074 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

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 1958. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Skellefteå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linden 5	1958-09-15	1963
Linden 6	1958-09-15	1963

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i LF Västerbotten. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
127	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	6 656
52	garageplatser	918
44	p-platser	0
Totalt 223 objekt		7 574

Föreningens lägenheter fördelas på: 51 st 1 rok, 34 st 2 rok, 41 st 3 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann Åström	Ordförande	2018-12-20	2025-11-19
Marie Lindfors	Ledamot	2018-12-20	
Thomas Granlund	Vice ordförande	2023-03-15	
Henrik Vikström	Ledamot	2019-05-09	
Hans Peter Tobi Tonvall	Ledamot	2025-03-24	
Melker Westerberg	Ledamot	2025-03-24	
Anette Broberg	Ledamot	2025-03-24	
Mattias Lindahl Bjarnolf	Suppleant	2025-03-24	
Malou Berggren	Suppleant	2025-03-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ann Åström, Anette Broberg, Melker Westerberg, Tobias Tonvall, Malou Berggren samt Mattias Lindahl Bjarnolf.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann Åström, Marie Lindfors, Thomas Granlund och Anette Broberg.

Revisorer har varit: Inga-Lis Mari Karlsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Marie Lindfors (sammankallande) och Elisabeth Löfgren, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-12-10. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-07-01 med +9,9%.

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 2025-05.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024-2025	Laddboxar
2024/2025	Energiåtgärder
2023/2024	Nya kodlås
2018/2019	Relining
2017/2018	3-fas el samt gemensamhetsel
2015/2016	Fjärrvärmeväxlare, gårds och fasadbelysning (LED)
2014/2015	Renovering av 2 st tvättstugor
2014/2015	Byte takluckor
2011/2012	Byte lägenhets- och källardörrar
2007/2008	Ventilation
2004/2005	Fönsterbyte, garageportar och tillägsisolering
1983/1984	Fjärrvärme

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

Årtal	Åtgärd
2027/2028	Byte takpapp, takdetaljer samt rökluckor
2028/2029	Byte tvättmaskin samt strykning betonggolv

Medlemsinformation

Under året har 11 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 166 och under året har det tillkommit 16 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 168.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	81	143	183	226	262
Skuldsättning, kr/kvm	6 130	5 922	5 641	5 745	5 849
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 975	6 740	0	0	0
Räntekänslighet, %	8	8	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	237	240	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	862	809	732	732	750
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	836	759	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 325	5 681	5 491	5 493	9 607
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 368	-8	227	361	485
Soliditet, %	9	11	13	12	11

Upplysningar vid förlust

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2024-2025. Detta beror på att föreningen tagit nya lån i samband med stora investeringar gällande energiåtgärder samt ökade driftskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med -2 150 876 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 81 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 8% samt bilplatser med 50 kr from 2025-07-01. Föreningen har även beslutat om att höja garagen med 5% from 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen är medveten om förlusten och ser över framtida åtaganden för att planera vad som behöver prioriteras. Styrelsen anser inte att årets förlust kommer påverka föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	217 660	0	0	217 660
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	98 220	0	0	98 220
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	556 260	0	-509 429	46 831
S:a bundet eget kapital, kr	872 140	0	-509 429	362 711
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 131 217	-8 114	509 429	5 632 532
Årets resultat, kr	-8 114	8 114	-1 367 757	-1 367 757
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	5 123 103	0	-858 328	4 264 775
S:a eget kapital, kr	5 995 243	0	-1 367 757	4 627 486

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 122 000 kr samt ianspråktagande skett med 631 429 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	5 123 103
Årets resultat, kr	-1 367 757
Reservation till underhållsfond, kr	-122 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	631 429
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 264 775

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	4 264 775

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

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Resultaträkning		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	6 325 329	5 728 487
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 878	22 712
Summa Rörelseintäkter		6 335 207	5 751 199
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 517 369	-3 860 845
Övriga externa kostnader	Not 5	-266 141	-276 200
Personalkostnader	Not 6	-103 782	-62 610
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 118 761	-1 025 104
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-227 329	0
Summa Rörelsekostnader		-6 233 381	-5 224 759
Rörelseresultat		101 827	526 440
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 525	54 968
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-1 471 108	-589 521
Summa Finansiella poster		-1 469 583	-534 553
Resultat efter finansiella poster		-1 367 757	-8 114
Resultat före skatt		-1 367 757	-8 114
Årets resultat		-1 367 757	-8 114

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-06-302024-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	50 763 474	38 763 169
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	0	8 940 701
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		50 763 474	47 703 870
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		50 763 974	47 704 370
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 14	4 144	584
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	1 155 213	5 818 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16	129 625	119 142
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 288 982	5 938 149
Summa Omsättningstillgångar		1 288 982	5 938 149
Summa Tillgångar		52 052 956	53 642 519

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Balansräkning

2025-06-302024-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser	Not 17	315 880	315 880
Fond för yttre underhåll	Not 18	46 831	556 260
Summa Bundet eget kapital		362 711	872 140
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 632 532	5 131 217
Årets resultat		-1 367 757	-8 114
Summa Fritt eget kapital		4 264 776	5 123 103
Summa Eget kapital		4 627 487	5 995 243
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	31 063 646	9 718 326
Summa Långfristiga skulder		31 063 646	9 718 326
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		15 364 045	35 139 957
Leverantörsskulder	Not 20	120 683	367 748
Skatteskulder	Not 21	20 995	23 861
Övriga kortfristiga skulder	Not 22	34 694	-14 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 23	821 405	2 411 580
Summa Kortfristiga skulder		16 361 823	37 928 950
Summa Skulder		47 425 469	47 647 276
Summa Eget kapital och skulder		52 052 956	53 642 519

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Kassaflödesanalys

2024-07-01
2025-06-30

2023-07-01
2024-06-30

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	101 827	526 440
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 118 761	1 025 104
Utrangering	227 239	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 346 000	1 025 104
Erhållen ränta	1 525	54 968
Erlagd ränta	-1 371 569	-560 024
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	77 782	1 046 487
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-337 904	38 260
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 890 754	1 726 890
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-2 228 658	1 765 150
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 150 876	2 811 638
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-4 405 603	-8 932 826
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 405 603	-8 932 826
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	1 569 408	7 309 408
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 569 408	7 309 408
Årets kassaflöde	-4 987 071	1 188 220
Likvida medel vid årets början	5 782 746	4 594 527
Likvida medel vid årets slut	795 675	5 782 746

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. 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	0 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter* bostäder andelstalsfördelad	5 566 464	5 065 092
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	79 191	0
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	94 356	0
	Hyror garage och parkeringsplatser	360 349	275 292
	Hyror förbrukningsbaserad	69 884	132 805
	Hyror informationsöverföring	94 356	188 712
	Övriga primära intäkter	66 425	67 961
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 331 025	5 729 862
	Hyresbortfall	-5 696	-1 375
	<i>Summa</i>	-5 696	-1 375
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 325 329	5 728 487

* I årsavgifter ingår årsavgifter bostadsrätter, kall- och varmvatten, tv, tillkommer gör hushållsel och p-plats.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	9 878	22 712
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	9 878	22 712

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

Not 4	Driftskostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalsvård och samfälligheter	-625 441	-542 692
	Snö och halk-bekämpning	-15 550	-1 881
	Reparationer	-165 014	-245 292
	Planerat underhåll	-631 429	-62 469
	Försäkringsskador	-19 284	292
	El	-272 625	-286 887
	Uppvärmning	-888 649	-963 383
	Vatten	-633 207	-566 656
	Sophämtning	-295 902	-255 769
	Fastighetsförsäkring	-69 139	-64 702
	Kabel-TV och bredband	-369 826	-381 438
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-242 788	-225 170
	Förvaltningsavtalskostnader	-264 686	-250 174
	Övriga driftkostnader	-23 828	-14 625
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 517 369	-3 860 845
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyrer, arrenden och leasing	-9 875	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-66 933	-101 410
	Administrationskostnader	-53 497	-81 714
	Extern revision	-16 125	-15 125
	Konsultkostnader	-22 881	0
	Medlemsavgifter	-42 100	-42 100
	Föreningsverksamhet	-9 167	-2 400
	Övriga förvaltningskostnader	-45 562	-33 451
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-266 141	-276 200

Not 6	Personalkostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-------------------	--------------------------	--------------------------

Personalkostnader

Arvode styrelse	-16 800	0
Revisionsarvode	-850	-750
Övriga arvoden	-34 850	-42 000
Löner och övriga ersättningar	-30 000	-2 700
Sociala avgifter	-19 348	-10 600
Övriga personalkostnader	-1 934	-6 560

<i>Summa Personalkostnader</i>	-103 782	-62 610
--------------------------------	-----------------	----------------

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 076 663	-980 449
Avskrivning på markanläggning	-42 097	-42 518
Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-2 137

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 118 761	-1 025 104
--	-------------------	-------------------

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	-------------------------	--------------------------	--------------------------

Övriga rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av tillgångar	-227 329	0
Övriga rörelsekostnader	0	0

<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-227 329	0
--------------------------------------	-----------------	----------

Not 9	Övriga räntetäkter och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
-------	--	--------------------------	--------------------------

Övriga räntetäkter och liknande resultatposter

Räntetäkter placeringar	0	54 445
Övriga räntetäkter och liknande poster	1 525	523

<i>Summa Övriga räntetäkter och liknande resultatposter</i>	1 525	54 968
---	--------------	---------------

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
--------	--	--------------------------	--------------------------

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 471 052	-588 528
Övriga räntekostnader	-56	-993
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 471 108	-589 521

Not 11	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
--------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	52 052 040	52 052 040
Ingående anskaffningsvärde mark	246 000	246 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	637 772	637 772
Årets investeringar	13 346 305	0
Årets försäljningar/utrangeringar	-811 075	0
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	65 471 042	52 935 812

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-14 172 643	-13 149 676
Årets avskrivningar	-1 118 761	-1 022 967
Omklassificeringar	583 836	0
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-14 707 568	-14 172 643
<i>Utgående redovisat värde</i>	50 763 474	38 763 169

Taxeringsvärde

	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	63 000 000	55 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	927 000	695 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	18 200 000	18 200 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 457 000	121 000
<i>Summa</i>	83 584 000	74 616 000

Ställda säkerheter

	<i>2025-06-30</i>	<i>2024-06-30</i>
Fastighetsinteckning	48 417 000	48 417 000
Varav i eget förvar	0	0
<i>Ställda säkerheter</i>	48 417 000	48 417 000

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	8 940 701	7 875
	Årets investeringar	0	8 932 826
	Omklassificering till byggnad	-8 940 701	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	8 940 701
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 14	Kundfordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Kundfordringar</i>		
	Kundfordringar	4 144	584
	<i>Summa Kundfordringar</i>	4 144	584
Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	795 675	5 782 746
	Övriga fordringar	359 538	35 677
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 155 213	5 818 423
Not 16	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	129 625	119 142
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	129 625	119 142
Not 17	Medlemsinsatser	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Medlemsinsatser</i>		
	Medlemsinsatser	217 660	217 660
	Upplåtelseavgifter	98 220	98 220
	<i>Summa Medlemsinsatser</i>	315 880	315 880

Not 18 **Fond för yttre underhåll** **2025-06-30** **2024-06-30**

<i>Fond för yttre underhåll</i>		
Fond för yttre underhåll	46 831	556 260
<i>Summa Fond för yttre underhåll</i>	46 831	556 260

Not 19 **Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut** **2025-06-30**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek 759-8980	4,51%	2026-03-01	752 100	9 200
Stadshypotek 759-8980	1,28%	2026-12-01	488 610	5 340
Stadshypotek 759-8980	1,28%	2026-12-01	1 524 390	16 660
Stadshypotek 759-8980	2,99%	2028-01-30	2 000 000	0
Stadshypotek 759-8980	2,9%	2025-07-17	5 000 000	0
Stadshypotek 759-8980	2,9%	2025-09-10	3 920 000	80 000
Stadshypotek 759-8980	2,9%	2025-09-03	1 669 365	18 812
Stadshypotek 759-8980	2,9%	2025-09-10	3 920 000	80 000
Stadshypotek 759-8980	3,13%	2026-07-30	12 000 000	0
Stadshypotek 759-8980	3,13%	2026-07-30	8 200 000	0
Stadshypotek 759-8980	4,58%	2026-09-01	1 516 090	17 784
Stadshypotek 759-8980	4,01%	2028-04-30	2 016 840	22 920
Stadshypotek 759-8980	2,76%	2027-04-30	1 609 500	18 500
Stadshypotek 759-8980	3,95%	2026-09-01	970 614	11 800
Stadshypotek 759-8980	3,78%	2028-01-30	840 182	9 576
			46 427 691	290 592

Långfristig del	31 063 646
Nästa års amortering av långfristig skuld	102 580
Lån som ska konverteras inom ett år	15 261 465
Kortfristig del	15 364 045
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	290 592
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 162 368
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,10%
Finns swap-avtal	Nej

Not 20 **Leverantörsskulder** **2025-06-30** **2024-06-30**

<i>Leverantörsskulder</i>		
Leverantörsskulder	120 683	367 748
<i>Summa Leverantörsskulder</i>	120 683	367 748

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -



Not 21	Skatteskulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	20 995	23 861
	<i>Summa Skatteskulder</i>	20 995	23 861
Not 22	Övriga kortfristiga skulder	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	-3 022	-3 204
	Källskatt	33 212	0
	Övriga kortfristiga skulder	4 504	-10 992
	<i>Summa Övriga skulder</i>	34 694	-14 196
Not 23	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-06-30	2024-06-30
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	543 374	509 563
	Upplupna räntekostnader	201 100	101 561
	Övriga upplupna kostnader	76 931	1 800 456
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	821 405	2 411 580

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.

Årsredovisningen är daterad 2026-01-20

- Distribuerat av Mäklarsamfundet Utveckling i Sverige AB -

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linden i Skellefteå, org.nr. 794700-1074

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Skellefteå för räkenskapsåret 2024-07-01--2025-06-30.

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 30 juni 2025 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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.

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

Uttalande med avvikande mening

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Linden i Skellefteå för räkenskapsåret 2024-07-01--2025-06-30 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, med undantag för Ann Åström, vars ansvarsfrihet vi avstyrker

Grund för uttalande med avvikande mening

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.

Vi har mottagit information om att styrelseledamoten Ann Åström under räkenskapsåret misstänks ha fattat beslut eller vidtagit åtgärder som kan föranleda skadeståndsskyldighet gentemot föreningen. Med anledning av ovanstående anser vi att Ann Åström inte bör beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

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

Inga-Lis Mari Karlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB brf Linden i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Thomas Granlund

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 18:30:55



Marie Lindfors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 12:35:29



Henrik Vikström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-22 kl. 08:37:33



Anette Broberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-21 kl. 10:31:36



Hans Peter Tobi Tonvall

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 20:35:31



Melker Westerberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-20 kl. 13:03:14



Inga-Lis Mari Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-02-01 kl. 19:41:56



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 15:59:23



Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB brf Linden i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Inga-Lis Mari Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-27 kl. 13:54:10



Caroline Andersen

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 15:58:59

