



ÅRSREDOVISNING 2023-07-01 - 2024-06-30

HSB Bostadsrättsförening Linden i Skellefteå

794700-1074

2023-07-01 - 2024-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Linden i Skellefteå, 794700-1074 får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Linden 5 och 6. På fastigheten har under år 1960 uppförts 4 byggnader med adress Hägglundsgatan 8 A-C och Stenkilsgatan 46 A-D och innehåller 127 lägenheter med bostadsrätt. Den totala bostadsytan är 6 656 m². Dessutom finns ett miljöhus uppfört år 1998, 52 garageplatser samt 36 bilplatser med motorvärmare. Föreningen har sitt säte i Skellefteå kommun.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Västerbotten. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m ²
1 rum och kök	51	1 668
2 rum och kök	34	2 005
3 rum och kök	41	2 891
4 rum och kök	1	92
Bostäder	127	6 656
Garageplatser	51	919
Bilplatser med motorvärmare.	44	

Tidigare gjorda investeringar och underhåll

1983/1984 Fjärrvärme	2016/2017 Entrébroar
1998/1999 Nybyggnad miljöhus	2016/2017 Värmeväxlare
2000/2001 Ombyggnad badrum och kök	2016/2017 8 nya motorvärmareplatser
2004/2005 Fönsterbyte, garageportar och tilläggsisolering	2017/2018 3-fas el samt gemensamhetsel
2007/2008 Ventilation	2017/2018 Asfaltering framför garage
2008/2009 Fastighetsboxar	2017/2018 Grillplats
2009/2010 Trapphusbelysning	2017/2018 Div. markarbeten innegårdar
2011/2012 Byte lägenhets- och källardörrar	2017/2018 Datakabel sammankopplad med tvättmaskiner
2011/2012 Byte låssystem, låsning av ytterdörrar	2018/2019 Relining stammar i källarplan
2013/2014 Byte cirkulationspump och varmvattenledn Stenkilsg 46 A, B, D	2020/2021 Renovering, utbyggnad och inglasning av balkonger
2013/2014 Isolering vid garage och mv-platser	2021/2022 Målning källare
2014/2015 Byte takluckor	2022/2023 Uteplats
2014/2015 Inplåtning av alla skorstenar	2023/2024 Nytt samlingsrum
2014/2015 Renovering av 2 st tvättstugor	2023/2024 Nya kodlås
2014/2015 Målning miljöhus	
2014/2015 Byte belysning källargångar	
2015/2016 Fjärrvärmeväxlare, gårds och fasadbelysning (LED)	

2016/2017 Dränering runt huskropparna



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen påbörjat diverse energiåtgärder så som åtgärder i undercentral, byte styrsystem för en effektivare styrning av VVS-systemen, injustering av värmesystem, byte kulvertledning i mark, installation av spillvattenåtervinning, byte till effektivare takfläktar och installation av Easyvent-don till ettorna för att få mer tilluft. Föreningen har även intallerat kodlås på entreér och styrelserum samt påbörjat installering av laddboxar.

Styrelsen har en underhållsplan som delvis måste uppdateras. De närmsta åren planerar styrelsen röivering av trapphus.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 2023-07-01 med 4 %. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 809 kr/m² bostadslägenhetsyta. Föreningen har beslutat om budget för 2024-2025 och en höjning av årsavgifterna med 9,9 %.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen tagit ut en avgift på 10% av ett prisbasbelopp.

Årets avsättning till underhållsfond, 105000 kr, överensstämmer med budget.

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Ann Åström	ordförande
Elisabeth Löfgren	ledamot
Emma Martinsson	ledamot
Lena Perdahl	ledamot
Marie Lindfors	sekreterare
Tomas Granlund	vice ordförande
Henrik Vikström	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Anette Broberg
Tobias Torvall

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för samtliga i styrelsen förutom Henrik Vikström.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Ann Åström, Lena Perdahl, Marie Lindfors och Tomas Granlund, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit Inga-Lis Karlsson vald av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedning har varit Emma Martinsson med Lena Perdahl som sammankallande.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Lena Perdahl samt Emma Martinsson som ersättare.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-12-05 och 18 medlemmar deltog.

Väsentliga avtal

Avtalstyp

Datakommunikation

Kabel-TV

Administration

Fastighetskötsel

El

Fjärrvärme

Lokalvård

Försäkringar

Leverantör

Telenor

Telenor

HSB Norr

HSB Norr

Skellefteå Kraft

Skellefteå Kraft

HSB Norr

Länsförsäkringar

Medlemsinformation

Under året har 8 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 169 medlemmar, varav HSB Norr utgör en medlem.

Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning i tkr	5 681	5 491	5 493	9 607	5 005
Resultat efter fin.poster i tkr	-8	277	361	485	502
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	809	732	732	750	659
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	94				
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	516	534	528	507	515
Energikostnad, kr/m2 totalyta	240				
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	5 922	5 641	5 745	5 849	5 953
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	6 740				
Genomsnittlig ränta lån i %	1,4	1,1	1	0,9	1,4
Räntekänslighet i %	8,9				
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	73	77	73	73	46
Soliditet i %	11,2	13,5	12,8	11,8	10,7
Sparande, kr/m2 totalyta	143	183	226	262	165

2023/2024 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022/2023 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till hög= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen (hsb.se/bostadsrattskollen).

Förändring i eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	217 660	98 220	513 729	4 896 776	276 972
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-12-14				276 972	-276 972
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-62 469	62 469	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			105 000	-105 000	
Årets resultat					-8 114
Vid årets slut	217 660	98 220	556 260	5 131 217	-8 114

Kommentarer till Årets resultat

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023-2024. Detta beror delvis på ett förändrat länteläget för föreningens lån samt generella kostnader för de löpande utgifterna. Föreningen kommer att höja sina avgifter med 9,9 % under 2024-2025 för att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Resultatdisposition

	<i>Belopp</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	5 131 217
Årets resultat	-8 114
Totalt att disponera	5 123 103

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	5 123 103
--------------------------------	------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-07-01- 2024-06-30</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 680 605	5 491 440
Övriga rörelseintäkter	3	70 594	27 679
		<u>5 751 199</u>	<u>5 519 119</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 909 213	-3 557 266
Underhåll	5	-62 469	-86 250
Övriga externa kostnader	6	-171 492	-108 085
Personalkostnader	8	-56 481	-38 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-1 025 104	-1 019 471
		<u>-5 224 760</u>	<u>-4 809 841</u>
Rörelseresultat		526 439	709 278
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	54 968	367
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-589 521	-432 673
		<u>-534 553</u>	<u>-432 306</u>
Resultat efter finansiella poster		-8 114	276 972
Resultat före skatt		-8 114	276 972
Årets resultat		-8 114	276 972

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	38 763 169	39 786 136
Inventarier		-	2 137
Pågående nyanläggningar och förskott	12	8 940 701	7 875
		<u>47 703 870</u>	<u>39 796 148</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		47 704 370	39 796 648
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		584	165
Aktuell skattefordran		-	9 381
Avräkning HSB Norr ek för		5 782 746	4 594 527
Övriga fordringar	13	35 677	18 162
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	122 346	165 954
		<u>5 941 353</u>	<u>4 788 189</u>
Summa omsättningstillgångar		5 941 353	4 788 189
SUMMA TILLGÅNGAR		53 645 723	44 584 837

EGET KAPITAL OCH SKULDER*Eget kapital**Bundet eget kapital*

Inbetalda insatser		217 660	217 660
Upplåtelseavgift		98 220	98 220
Yttre underhållsfond		556 260	513 729
		<u>872 140</u>	<u>829 609</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		5 131 217	4 896 776
Årets resultat		-8 114	276 972
		<u>5 123 103</u>	<u>5 173 748</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**5 995 243** **6 003 357***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	15	9 718 326	33 636 232
		<u>9 718 326</u>	<u>33 636 232</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	16	35 139 957	3 912 643
Leverantörsskulder		367 748	485 948
Aktuell skatteskuld		23 861	27 529
Övriga skulder	17	-10 992	-7 200
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 411 580	526 328
		<u>37 932 154</u>	<u>4 945 248</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**53 645 723** **44 584 837**

KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2023-07-01- 2024-06-30	2022-07-01- 2023-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	526 439	709 278
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 025 105	1 019 471
	<u>1 551 544</u>	<u>1 728 749</u>
Erhållen ränta	54 968	367
Erlagd ränta	-560 025	-417 105
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 046 487	1 312 011
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	38 260	34 789
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 726 891	184 433
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 811 638	1 531 233
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 932 826	-7 875
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-8 932 826	-7 875
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	8 000 000	
Amortering av låneskulder	-690 592	-690 592
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	7 309 408	-690 592
Årets kassaflöde	1 188 220	832 766
Likvida medel vid årets början	4 594 526	3 761 761
Likvida medel vid årets slut	5 782 746	4 594 527
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	5 782 746	4 594 527
	<u>5 782 746</u>	<u>4 594 527</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar på byggnader

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 1,9% på anskaffningsvärdet.

Avskrivningar på inventarier

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder till kreditinstitut

Från och med räkenskapsår 2018-2019 har det skett en omklassificering gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

Övriga tillgångar och skulder

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

Fastighetsskatt/kommunal avgift

För flerbostadshus blir avgiften 1 630 kr/lgh för 2024, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6%.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut från 2015-2016 och baseras på föreningens underhållsplan. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in och utbetalningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2023/2024	2022/2023
Årsavgifter*	5 065 092	4 870 356
Hysesintäkter	273 917	269 448
Intäkter el	132 805	135 122
Intäkter bredband	188 712	188 712
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	20 079	28 515
	5 680 605	5 492 153
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-	-713
	5 680 605	5 491 440

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

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Uthyrningstillägg Ske-å kommun, andrahandsuthyrningar m.m.	70 594	27 679
	70 594	27 679

Not 4 Drift

	2023/2024	2022/2023
Fastighetsskötsel	557 317	550 397
Snöröjning och halkbekämpning	1 881	19 292
Reparationer	245 000	186 462
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	286 887	193 766
Uppvärmning	963 383	912 191
Vatten	566 656	444 123
Renhållning	255 769	231 417
Förvaltningskostnader	361 010	360 798
Försäkring	64 702	56 404
Fastighetsskatt/avgift	225 170	236 978
Kommunikation och media		
Datakommunikation	135 318	55 820
Kabel-TV	246 120	309 618
	3 909 213	3 557 266

Not 5 Periodisk underhåll

	2023/2024	2022/2023
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	62 469	
Utfört underhåll huskropp utvändigt, altan		86 250
	62 469	86 250

Not 6 Övriga externa kostnader

	2023/2024	2022/2023
Garageplatser extern, förbrukningsmtrl	101 410	22 711
Telefon och porto mm	2 459	9 450
Kundförluster	584	644
Risk- och bankkostnader	8 418	160
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	10 393	30 250
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	48 228	44 870
	171 492	108 085

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023/2024	2022/2023
Byggnader	980 449	972 680
Inventarier	2 137	4 273
Markinventarier	42 518	42 518
	1 025 104	1 019 471

Not 8 Personalkostnader

	2023/2024	2022/2023
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	42 000	20 300
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	750	425
Pensionskostnader		200
Övriga personalkostnader	3 131	10 044
Sociala kostnader	10 600	7 800
	56 481	38 769

Medelantal anställda
Vicevärd har varit

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar		158
Övriga ränteintäkter	54 968	209
	54 968	367

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023/2024	2022/2023
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	588 528	431 263
Övriga finansiella kostnader	993	1 410
	589 521	432 673

Not 11 Byggnader och mark

	2024-06-30	2023-06-30
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	52 689 812	52 689 812
	<u>52 689 812</u>	<u>52 689 812</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 149 676	-12 134 478
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 022 967	-1 015 198
	<u>-14 172 643</u>	<u>-13 149 676</u>
Bokfört värde byggnader	38 517 169	39 540 136
Bokfört värde mark	246 000	246 000
	38 763 169	39 786 136
Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1959)	56 295 000	56 295 000
Taxeringsvärde mark:	19 321 000	19 321 000

Not 12 Pågående anläggningar

	2023/2024	2022/2023
Ingående anskaffningsvärde	-	25 548 634
Årets anskaffningar, balkonger	-	1 333 435
Omklassificering, balkonger	-	-26 882 069
Nya parkeringar	7 875	-
Energiåtgärder	8 932 826	-
	8 940 701	-

Not 13 Övriga fordringar

	2024-06-30	2023-06-30
Övriga kortfristiga fordringar, sociala avgifter	17 105	
Skattekonto	18 572	18 162
	35 677	18 162

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	2023-06-30
Kabel TV	37 718	85 343
Länsförsäkringar	10 874	10 345
Bredband	47 625	1 875
HSB Norr	22 925	68 391
Moms	3 204	-
	122 346	165 954

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Stadshypotek	2023-09-01	0,81 %	-	1 551 658
Stadshypotek	2026-12-01	1,28 %	493 950	499 290
Stadshypotek	2026-12-01	1,28 %	1 541 050	1 557 710
Stadshypotek	2027-04-30	2,76 %	1 628 000	1 646 500
Stadshypotek	2026-09-01	3,95 %	982 414	994 214
Stadshypotek	2028-01-30	3,78 %	849 758	859 334
Stadshypotek	2026-03-01	4,51 %	761 300	770 500
Stadshypotek	2028-04-30	4,01 %	2 039 760	2 062 680
Stadshypotek	2024-03-01	1,31 %	-	1 706 989
Nordea Hypotek	2024-07-17	0,80 %	25 340 000	25 900 000
Stadshypotek	2024-09-09	4,30 %	4 000 000	-
Stadshypotek	2024-09-09	4,30 %	4 000 000	-
Stadshypotek	2024-09-03	4,55 %	1 688 177	-
Stadshypoetk	2026-09-01	4,58 %	1 533 874	-
Totala skulder på bokslutsdagen			44 858 283	37 548 875
Nästa års amortering			-850 592	-690 592
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 402 368	-2 762 368
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			40 605 323	34 095 915
Totala skulder på bokslutsdagen			44 858 283	37 548 875
Avgår kortfristig del			-35 139 957	-3 912 643
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			9 718 326	33 636 232

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	850 592	690 592
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	34 289 365	3 222 051
	35 139 957	3 912 643

Not 17 Övriga skulder

	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Övriga kortfristiga skulder	-10 992	-7 200
	-10 992	-7 200

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-06-30</i>	<i>2023-06-30</i>
Räntor	101 561	72 064
Förutbetalda avgifter/hyror	509 563	366 637
Borevision	25 688	25 688
El	19 718	17 739
Fjärrvärme	36 186	38 876
Renhållning	4 995	-
Stena Recycling, HSB	1 713 869	5 324
	2 411 580	526 328

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-06-30	2023-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	48 417 000	40 417 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	48 417 000	40 417 000
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad

Ann Åström

Elisabeth Löfgren

Emma Martinsson

Lena Perdahl

Marie Lindfors

Tomas Granlund

Henrik Vikström

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala underskrift

Inga-Lis Karlsson
Av föreningen vald revisor

*Carolin Andersen
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor*

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 2023-07-01 - 2024-06-30.

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 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 revisionsssed 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 BoRevision 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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, 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 Skellefteå för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 provar 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.

Skellefteå

Digitalt signerad av

Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inga-Lis Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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

ANN ÅSTRÖM

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 18:33:10



MARIE LINDFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-03 kl. 06:09:48



HENRIK VIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-29 kl. 13:33:24



EMMA MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-01 kl. 21:42:27



THOMAS GRANLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-28 kl. 07:31:28



ELISABETH LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-05 kl. 10:05:32



LENA PERDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-11-27 kl. 09:14:36



INGA-LIS MARI KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-12-10 kl. 10:19:56



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-10 kl. 13:45:58



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2024-12-10 kl. 10:21:05



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-12-10 kl. 13:45:42

