



# ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Linden i Vingåker

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Linden i Vingåker med säte i Vingåker org.nr. 718500-1299 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

### 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-19.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Vingåker kommun med adress Apoteksgatan 4:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Wallander 1	1957-04-04	1959

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
1	lokaler (hyresrätt)	58
21	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 349
4	garageplatser	0
<b>Totalt 26 objekt</b>		<b>1 407</b>

Föreningens lägenheter fördelas på:

3 st	1 rum och kokvrå
1 st	1 rum och kök
5 st	2 rum och kök
9 st	3 rum och kök
3 st	4 rum och kök



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Britt Marie Jogbring	Ordförande	2022-06-19
Kristina Sköldin	HSB-Ledamot	2023-06-11
Tor-Leif Thuresson	Ledamot	2023-06-11
Åsa Söderström	Ledamot	2023-06-11
Thomas Bergström	Ledamot	2022-06-19
Olof Larsson	Ledamot	2023-06-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Britt-Marie Jogbring och Thomas Bergström.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Tor-Leif Thuresson, Åsa Söderström, Thomas Bergström och Britt Marie Jogbring.

Revisorer har varit: Sören Ericsson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Frida Ingvarsson och Emil Ingvarsson, vald vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-11. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2023-12-10 där nya stadgar antogs. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +5%,  
fr.o.m. 2023-07-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +20% per 2024-01-01 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 den löpande under året.

## Underhåll

Under året har slutbesiktning utförts av fasadrenovering, takomläggning samt entréombyggnationer. Totalkostnad blev 3 851 313 kronor.

Inga större planerade underhåll enligt föreningens underhållsplan finns för 2024 och framåt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1995	Stambyte
2005	Balkongreovering
2008	Lägenhetsdörrar
2008	Postboxar
2008	Asfaltering gårdsplan
2011	Målning av takfot
2013	Invändig målning källare
2014	Installation av fiberkabel
2019	Tvättmaskin
2019	Fönsterbyten
2020	Tvättstuga
2021	Gården
2021/2022	Takomläggning
2021/2022	Ny fasad och entreér
2023	Lagstadgad OVK-besiktning samt radonmätning
2023	Trappbelysning i 4B

### Förvaltning

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södermanland AB	Ekonomisk förvaltning
Deltidsanställd lokalvärdare	Trappstädning
Vattenfall	Elavtal, el och nät
Solör Bioenergi AB	Fjärrvärme
Sörmland Vatten och Avfall	Vatten och renhållning
Stena Recycling AB	Återvinning
Entrémattvätt	Entrémattor
Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring

Tor-Leif Thuresson har varit vicevärd.

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

Årtal	Ändamål
2024	Målning av miljöstation, spolning avloppsledningar samt inköp tvättmaskin

### MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 23 och under året har det tillkommit 2 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 24.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	*2020	*2019
Sparande, kr/kvm	-16	-150	97	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 420	3 441	3 817	995	1 016
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 567	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	238	202	217	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	611	568	557	556	550
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	636	588	581	0	0
Nettoomsättning, tkr	887	827	818	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	-208	-460	-392	87	42
Soliditet, %	17	19	21	56	56

\*Från och med 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler och samtliga jämförelsetal har ej räknats ut. Följande nyckeltal har inte räknats ut för 2019 och 2020: Sparande, Skuldsättning bostadsrättsyta, Räntekänslighet, Energikostnad, Årsavgift/totala intäkter, Totala intäkter och Nettoomsättning.

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.

#### Upplysning vid förlust

Årets förlust beror främst på höga räntekostnader samt ökade driftskostnader. Föreningens alla lån har konverterats under år 2023 och räntekostnaderna har ökat ordentligt. Föreningen höjde årsavgifterna med 20 % från 2024-01-01.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	84 865	0	0	84 865
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	25 000	0	0	25 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	778 834	0	27 416	806 250
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>888 699</b>	<b>0</b>	<b>27 416</b>	<b>916 115</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	785 261	-460 388	-27 416	297 457
Årets resultat, kr	-460 388	460 388	-208 219	-208 219
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>324 873</b>	<b>0</b>	<b>-235 635</b>	<b>89 238</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 213 572</b>	<b>0</b>	<b>-208 219</b>	<b>1 005 353</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 65 000 kr samt ianspråktagande skett med 37 584 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	324 873
Årets resultat, kr	-208 219
Reservation till underhållsfond, kr	-65 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	37 584
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>89 238</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>89 238</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	886 751	827 446
Övriga rörelseintäkter	3	8 458	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>895 209</b>	<b>827 446</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-513 050	-460 996
Övriga externa kostnader	5	-74 296	-96 100
Underhåll enligt plan	6	-37 584	-111 014
Personalkostnader och arvoden	7	-75 132	-73 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-147 761	-138 363
Övriga rörelsekostnader		0	-312 564
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-847 823</b>	<b>-1 192 082</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>47 386</b>	<b>-364 636</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		74	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-255 679	-95 760
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-255 605</b>	<b>-95 752</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-208 219</b>	<b>-460 388</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-208 219</b>	<b>-460 388</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	5 548 054	5 695 814
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>5 548 054</b>	<b>5 695 814</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>5 548 554</b>	<b>5 696 314</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Färdiga varor och handelsvaror	11	45 000	45 000
		<b>45 000</b>	<b>45 000</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		4 212	4 262
Avräkningskonto HSB Södermanland		445 847	513 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	15 463	15 510
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>465 522</b>	<b>533 122</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		-52	0
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>-52</b>	<b>0</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>510 470</b>	<b>578 122</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>6 059 024</b>	<b>6 274 436</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Insatser		84 865	84 865
Upplåtelseavgifter		25 000	25 000
Fond för yttre underhåll		806 250	778 834
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>916 115</b>	<b>888 699</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		297 457	785 261
Årets resultat		-208 219	-460 388
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>89 238</b>	<b>324 873</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 005 353</b>	<b>1 213 572</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13, 14	0	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut	15	4 812 200	4 841 360
Leverantörsskulder		71 973	75 826
Aktuella skatteskulder		11 891	6 789
Övriga skulder	16	25 468	787
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	132 139	136 102
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 053 671</b>	<b>5 060 864</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>6 059 024</b>	<b>6 274 436</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-208 219	-460 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		147 761	450 927
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-60 458</b>	<b>-9 461</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kortfristiga fordringar		97	-2 026
Förändring av leverantörsskulder		-3 854	-523 247
Förändring av kortfristiga skulder		25 820	8 441
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-38 395</b>	<b>-526 293</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-960 251
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-960 251</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut		-29 160	-529 160
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-29 160</b>	<b>-529 160</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-67 555</b>	<b>-2 015 704</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		513 350	2 529 054
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>445 795</b>	<b>513 350</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen 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 dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 55 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 2,0 %.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 0 kronor.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Årsavgifter	824 520	766 128
Hyror	44 004	47 878
Övriga intäkter	18 227	13 440
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>886 751</b>	<b>827 446</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Elstöd	8 458	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>8 458</b>	<b>0</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Reparation, förbrukningsmaterial mm	1 655	2 807
Löpande underhåll	46 968	50 613
Elavgifter	44 007	33 479
Uppvärmningsavgifter	193 735	163 113
Vatten och avlopp	96 648	88 270
Sophämtning	60 952	48 686
Försäkringar	14 061	12 784
Kabel-TV/bredband	0	16 108
Fastighetsskötsel	29 678	25 315
Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt	25 346	25 346
Kundbonus	0	-5 525
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>513 050</b>	<b>460 996</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Revisionsarvoden	12 250	11 125
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	44 576	42 284
Övriga förvaltningskostnader	800	800
Konsultarvoden	1 000	20 950
Bankkostnader	150	200
Medlemsavgift HSB	9 250	9 250
Möteskostnader	1 313	1 007
Fritidsverksamhet	0	507
Överlåtelseavgift	1 313	0
Pantförskrivningsavgift	1 575	0
Representation, avdragsgill	400	1 665
Kontorsmaterial och trycksaker	1 669	2 270
Telefon	0	6 042
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>74 296</b>	<b>96 100</b>

**Not 6 Underhåll enligt plan**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Underhåll enligt plan	37 584	111 014
<b>Summa underhåll enligt plan</b>	<b>37 584</b>	<b>111 014</b>

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
Arvode styrelse	20 200	19 400
Arvode vicevärd	16 461	18 963
Arvode föreningsvald revisor	1 000	1 000
Övriga arvoden	19 709	16 184
Sociala avgifter	17 762	17 189
Övriga personalkostnader	0	309
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>75 132</b>	<b>73 045</b>

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2078.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1959.

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	7 331 838	4 475 818
Ingående anskaffningsvärde mark	66 300	66 300
Försäljningar/utrangeringar	0	-819 616
Omklassificeringar	0	2 715 385
Årets investeringar	0	960 251
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>7 398 138</b>	<b>7 398 138</b>
Ingående avskrivningar	-1 702 323	-2 071 012
Försäljningar/utrangeringar	0	507 052
Årets avskrivningar	-147 761	-138 363
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-1 850 084</b>	<b>-1 702 323</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 548 054</b>	<b>5 695 815</b>
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	6 600 000	6 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	119 000	119 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	1 452 000	1 452 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>8 171 000</b>	<b>8 171 000</b>

Fastighetsbeteckning: Wallander 1

**Not 9 Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	2 715 385
Omklassificeringar	0	-2 715 385
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB 500 kronor, föregående år 500 kronor.

**Not 11 Bostadsrätter**

	2023-12-31	2022-12-31
Bostadsrätt 05-2309-1-2-6	45 000	45 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>	<b>45 000</b>	<b>45 000</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15 463	15 510
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>15 463</b>	<b>15 510</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

	Räntesats %	Konv datum	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
<b>Låneinstitut</b>				
Skandinaviska Enskilda Banken	5,83	2024-02-28	412 200	421 360
Skandinaviska Enskilda Banken	5,83	2024-02-28	900 000	920 000
Skandinaviska Enskilda Banken	5,87	2024-10-28	1 500 000	1 500 000
Skandinaviska Enskilda Banken	5,87	2024-10-28	2 000 000	2 000 000
			<b>4 812 200</b>	<b>4 841 360</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-4 783 040	-4 812 200
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-29 160	-29 160
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>0</b>	<b>0</b>

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till	116 640
Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till	4 666 400

**Not 14 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga fastighetsinteckningar	5 377 810	5 377 810
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 377 810</b>	<b>5 377 810</b>



**Not 15 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år)	4 812 200	4 841 360
<b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>	<b>4 812 200</b>	<b>4 841 360</b>

**Not 16 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Personalens källskatt	12 439	384
Lagstadgade sociala avgifter	13 029	403
<b>Summa övriga kortfristiga skulder</b>	<b>25 468</b>	<b>787</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	10 434	6 724
Förutbetalda hyror och avgifter	85 495	79 473
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	36 210	49 906
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>132 139</b>	<b>136 103</b>

Årsredovisningen och revisionsberättelsen för HSB Brf Linden i Vingåker med räkenskapsår 2023-01-01 – 2023-12-31 har signerats digitalt.

Britt Marie Jogbring

Åsa Söderström

Olof Larsson

Kristina Sköldin

Thomas Bergström

Tor-Leif Thuresson

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt.

Sören Ericsson  
Av föreningen vald revisor

William Lindström  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Linden i Vingåker, org.nr. 718500-1299

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Linden i Vingåker för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 Bostadsrättsförening Linden i Vingåker för räkenskapsåret 2023 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sören Ericsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Linden i Vingåker signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**BRITT MARIE JOGBRING**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 18:02:06



**ÅSA SÖDERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 17:44:51



**OLOF LARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 18:07:28



**KRISTINA SKÖLDIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 17:08:58



**THOMAS BERGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 17:59:14



**TOR-LEIF THURESSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-29 kl. 13:34:41



**SÖREN ERICSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 06:52:13



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 14:15:25



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Linden i Vingåker signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SÖREN ERICSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 06:52:35



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-06-04 kl. 14:15:17



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.