



ÅRSREDOVISNING 2022-07-01 - 2023-06-30

HSB Bostadsrättsförening Linden i Skellefteå

794700-1074

2022-07-01 - 2023-06-30



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Linden i Skellefteå, 794700-1074 får härmed avge årsredovisning för 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 m2
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	
Bilplatser med motorvärmare.	36	

Tidigare gjorda investeringar och underhåll

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

De närmsta åren planerar styrelsen diverse energiåtgärder samt renovering av fasad.

Styrelsen har en underhållsplan.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes senast den 2020-07-01 med i genomsnitt 11 %, detta med anledning av de nya andelstalen i samband med balkongprojektet. Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 732 kr/m² bostadslägenhetsyta. Föreningen har beslutat om budget för 2023-2024 och en höjning av årsavgifterna med 4%.

Fr om den 1 oktober 2015 tar föreningen ut en avgift för uthyrning i andra hand. Avgiften uppgår till 3 600 kr/år.

Årets avsättning till underhållsfond, 117000 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
Pontus Burström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår inte mandattiden för någon ledamot.

Styrelsen har under året hållit 8 sammanträden.

Firmatecknare

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

Revisorer

Revisor har varit 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 2022-12-14 och 12 medlemmar deltog..

Väsentliga avtal

Avtalstyp	Leverantör
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	HSB Norr
EI	Skellefteå Kraft
Fjärrvärme	Skellefteå Kraft
Lokalvård	HSB Norr
Försäkringar	Länsförsäkringar

Medlemsinformation

Under året har 11 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 169 medlemmar, varav HSB Norr utgör en medlem.

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning i tkr	5 491	5 493	5 607	5 005	5 029
Resultat efter fin.poster i tkr	277	361	485	502	969
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	732	732	750	659	659
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	534	528	507	515	480
Låneskuld, kr/m2 totalyta	5 641	5 745	5 849	5 953	1 829
Genomsnittlig ränta lån i %	1,1	1	0,9	1,4	1,5
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	77	73	73	46	29
Sparande, kr/m2	208	226	262	165	231
Soliditet i %**	13,5	12,8	11,8	10,7	19,4

* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

**Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 37 548 875 kr. Nästa år planerar föreningen att amortera 690 592 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 54 år.

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	482 979	4 566 621	360 904
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-12-14				360 905	-360 904
lanspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-86 250	86 250	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			117 000	-117 000	
Årets resultat					276 972
Vid årets slut	217 660	98 220	513 729	4 896 776	276 972

Resultatdisposition*Belopp***Till föreningsstämman förfogande står följande medel**

Balanserat resultat efter reservering till yttre fond

4 896 776

Årets resultat

276 972

Totalt att disponera**5 173 748***Styrelsen föreslår följande disposition:***Balanseras i ny räkning****5 173 748**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 491 440	5 492 984
Övriga rörelseintäkter	3	27 679	25 921
		<u>5 519 119</u>	<u>5 518 905</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-3 557 266	-3 535 681
Underhåll	5	-86 250	-119 271
Övriga externa kostnader	6	-108 085	-58 242
Personalkostnader	7	-38 769	-48 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 019 471	-1 027 240
		<u>-4 809 841</u>	<u>-4 788 833</u>
Rörelseresultat		709 278	730 072
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	367	332
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-432 673	-369 500
		<u>-432 306</u>	<u>-369 168</u>
Resultat efter finansiella poster		276 972	360 904
Resultat före skatt		276 972	360 904
Årets resultat		276 972	360 904

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-06-30	2022-06-30
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11	39 786 136	40 801 334
Inventarier		2 137	6 410
Pågående nyanläggningar och förskott	12	7 875	-
		<u>39 796 148</u>	<u>40 807 744</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		39 796 648	40 808 244
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		165	1 831
Aktuell skattefordran		9 381	-
Avräkning HSB Norr ek för		4 594 527	3 761 761
Övriga fordringar	13	18 162	22 576
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	165 954	207 175
		<u>4 788 189</u>	<u>3 993 343</u>
Summa omsättningstillgångar		4 788 189	3 993 343
SUMMA TILLGÅNGAR		44 584 837	44 801 587

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

Inbetalda insatser	217 660	217 660
Upplåtelseavgift	98 220	98 220
Yttre underhållsfond	513 729	482 979
	<u>829 609</u>	<u>798 859</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	4 896 776	4 566 621
Årets resultat	276 972	360 904
	<u>5 173 748</u>	<u>4 927 525</u>

Eget kapital vid räkenskapsårets slut**6 003 357 5 726 384****Långfristiga skulder**

Skulder till kreditinstitut	15	33 636 232	32 862 147
		<u>33 636 232</u>	<u>32 862 147</u>

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	16	3 912 643	5 377 320
Leverantörsskulder		485 948	216 527
Aktuell skatteskuld		27 529	479
Övriga skulder	17	-7 200	19 132
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	526 328	599 598
		<u>4 945 248</u>	<u>6 213 056</u>

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**44 584 837 44 801 587**

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).

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 slutförfallodatum 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 1 589 kr/lgh för 2023, 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 inlämnande redovisas som omförföring i eget kapital samma år.

Not 2 Nettoomsättning

	2022/2023	2021/2022
Avgifter	4 870 356	4 870 356
Hysesintäkter	269 448	271 636
Intäkter el	135 122	129 967
Intäkter bredband	188 712	188 712
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	28 515	32 313
	5 492 153	5 492 984
<i>Avgår</i>		
Avgiftsbortfall	-713	-
	5 491 440	5 492 984

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Uthyrningstillägg Ske-å kommun, andrahandsuthyrningar m.m.	27 679	25 921
	27 679	25 921

Not 4 Drift

	2022/2023	2021/2022
Fastighetsskötsel	550 397	567 959
Snöröjning och halkbekämpning	19 292	10 088
Reparationer	186 462	206 795
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	193 766	307 136
Uppvärmning	912 191	913 334
Vatten	444 123	349 493
Renhållning	231 417	216 247
Förvaltningskostnader	360 798	339 850
Försäkring	56 404	60 765
Fastighetsskatt/avgift	236 978	192 913
Kommunikation och media		
Datakommunikation	55 820	191 273
Kabel-TV	309 618	160 779
Övriga driftskostnader	-	19 049
	3 557 266	3 535 681

Not 5 Periodisk underhåll

	2022/2023	2021/2022
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	-	119 271
Utfört underhåll huskropp utvändigt, altan	86 250	-
	86 250	119 271

Not 6 Övriga externa kostnader

	2022/2023	2021/2022
Förbrukningsinventarier	22 711	9 332
Kontorsmaterial	9 450	3 600
Kundförluster	644	284
Riskkostnader	160	160
Uthyrningstillägg Ske-å kommun, Bolagsverket m.m.	30 250	816
Medlemskap HSB	44 870	42 100
Lokalhyra	-	375
Reklam	-	1 575
	108 085	58 242

Not 7 Personalkostnader

2022/2023 2021/2022

Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter*Kostnader för arvoden*

Arvoden enligt stämmobeslut	20 300	36 000
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	425	750
Sociala kostnader förtroendevalda	6 857	10 631
	<u>27 582</u>	<u>47 381</u>

Kostnader för löner

Sociala kostnader	943	-483
Pensionskostnader	200	-
Övriga personalkostnader	10 044	1 500
	<u>38 769</u>	<u>48 398</u>

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

2022/2023 2021/2022

Byggnader	972 680	980 449
Inventarier	4 273	4 273
Markinventarier	42 518	42 518
	<u>1 019 471</u>	<u>1 027 240</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

2022/2023 2021/2022

Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	158	-
Övriga ränteintäkter	209	332
	<u>367</u>	<u>332</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

2022/2023 2021/2022

Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	431 263	369 272
Övriga finansiella kostnader	1 410	228
	<u>432 673</u>	<u>369 500</u>

Not 11 Byggnader och mark

2023-06-30 2022-06-30

Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:

-Vid årets början	52 689 812	52 689 812
	<u>52 689 812</u>	<u>52 689 812</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan:

-Vid årets början	-12 134 478	-11 111 511
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 015 198	-1 022 967
	<u>-13 149 676</u>	<u>-12 134 478</u>

Bokfört värde byggnader

39 540 136 40 555 334

Bokfört värde mark

246 000 246 000

39 786 136 40 801 334

Taxeringsvärde byggnader (värdeår: 1959)

56 295 000 56 295 000

Taxeringsvärde mark:	19 321 000	19 321 000
----------------------	------------	------------

Not 12 Pågående anläggningar

	2022/2023	2021/2022
Ingående anskaffningsvärde	-	25 548 634
Årets anskaffningar, balkonger	-	1 333 435
Omklassificering, balkonger	-	-26 882 069
Nya parkeringar	7 875	-
	7 875	-

Not 13 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Övriga kortfristiga fordringar, sociala avgifter	-	4 572
Skattekonto	18 162	18 004
	18 162	22 576

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Kabel TV	85 343	85 343
Länsförsäkringar	10 345	9 377
Bredband	1 875	-
HSB Norr	68 391	109 325
Moms	-	3 130
	165 954	207 175

Not 15 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2023-06-30	2022-06-30
Stadshypotek	2023-09-01	0,81 %	1 551 658	1 569 442
Stadshypotek	2026-12-01	1,28 %	499 290	504 630
Stadshypotek	2026-12-01	1,28 %	1 557 710	1 574 370
Stadshypotek	2027-04-30	2,76 %	1 646 500	1 665 000
Stadshypotek	2026-09-01	3,95 %	994 214	1 006 014
Stadshypotek	2028-01-30	3,78 %	859 334	868 910
Stadshypotek	2026-03-01	4,51 %	770 500	779 700
Stadshypotek	2028-04-30	4,01 %	2 062 680	2 085 600
Stadshypotek	2024-03-01	1,31 %	1 706 989	1 725 801
Nordea Hypotek	2024-07-17	0,80 %	25 900 000	26 460 000
Totala skulder på bokslutsdagen			37 548 875	38 239 467

Nästa års amortering	-690 592	-690 592
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till	-2 762 368	-2 762 368
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	34 095 915	34 786 507

Totala skulder på bokslutsdagen	37 548 875	38 239 467
Avgår kortfristig del	-3 912 643	-5 377 320
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	33 636 232	32 862 147

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-06-30	2022-06-30
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	690 592	690 592
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	3 222 051	4 686 728
	3 912 643	5 377 320

Not 17 Övriga skulder

	2023-06-30	2022-06-30
Personalens källskatt	-	11 975
Upplupna arbetsgivaravgifter	-	9 449
Övriga kortfristiga skulder	-7 200	-2 292
	-7 200	19 132

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Räntor	72 064	56 496
Förutbetalda avgifter/hyror	366 637	462 336
Borevision	25 688	25 688
El	17 739	16 509
Fjärrvärme	38 876	38 569
Stena Recycling, HSB	5 324	-
	526 328	599 598

Not 19 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

	2023-06-30	2022-06-30
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder		
Ställda säkerheter		
Uttagna panter i fastighet	40 417 000	40 417 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	40 417 000	40 417 000
Eventualförpliktelser	<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

BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Arsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkning

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

Balansräkningen

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

Noter

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

Personalkostnader

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Avskrivningar

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

Långfristiga skulder

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

Kortfristiga skulder

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

Yttre underhållsfond

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

Inre underhållsfond

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

Ställda säkerheter

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

Revisionsberättelse

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Linden i Skellefteå för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Enligt min 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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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, 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Linden i Skellefteå för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga Upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå

Digitalt signerad av

Eeva-Riitta Salminen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 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: 2023-11-21 kl. 12:15:41



MARIE LINDFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-23 kl. 09:41:25



HENRIK VIKSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-28 kl. 11:33:21



EMMA MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-26 kl. 15:13:40



THOMAS GRANLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-28 kl. 11:17:12



ELISABETH LÖFGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-27 kl. 09:17:37



LENA PERDAHL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-11-21 kl. 15:46:21



EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 10:38:55



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB brf Linden i Skellefteå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

EEVA-RIITTA SALMINEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-11-30 kl. 10:37:49



HSB – där möjligheterna bor