



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING 2022

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

**LINDEN**






# STYRELSEN FÖR HSB Brf Linden i Landskrona

Org. nr: 744000-0730

Får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31



	NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
	<b>Sparande</b> 406 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt = > 301 kr/kvm Måttligt till hög = 201 – 300 kr/kvm Lågt till måttligt = 121 – 200 kr/kvm Mycket lågt = < 120 kr/kvm


#### Styrelsens kommentarer

Allt enligt vår ekonomiska plan.

	<b>Investeringsbehov</b> 227 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmaste 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta)	För att ha framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad mm. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	
---	--	---	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Vi följer underhållsplanen och har framförhållning

	<b>Skuldsättning</b> 7033 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	Låg = < 3 000 kr/kvm Normal = 3 001 – 8 000 kr/kvm Hög = 8 001 – 15 000 kr/kvm Mycket hög = > 15 001 kr/kvm
--	-------------------------------------	--	--	--


#### Styrelsens kommentarer

Vi har amorterat 1 miljon extra 2022.

	<b>Räntekänslighet</b> 6 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.	Låg = < 5 % Normal = 5 – 9 % Hög = 9 – 15 % Väldigt hög = > 15 %
---	-------------------------------	---	--	---


#### Styrelsens kommentarer

Vi har tagit höjd för högre räntor.

	<b>Energikostnad</b> 214 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	Ett riktmärke för en normal energikostnad är i dagsläget cirka 200 kr/kvm. Men många faktorer kan påverka – både i byggnaden och externt, t ex energipriserna.
---	------------------------------------	---	---	--

#### Styrelsens kommentarer

Vi är nöjda med nuvarande kostnad. 20


	<b>Tomträtt</b> NEJ	Fastigheten innehas med tomträtt – ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken)	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	Ja eller nej
---	------------------------	--	--	--------------

---

**Styrelsens kommentarer**

Vi äger marken

---

	<b>Årsavgift</b> 1207 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)	Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.	Bör värderas utifrån risken för framtida höjningar.
---	---------------------------------	---	--	---

---

**Styrelsens kommentarer**

Vi har höjt avgiften med 0 % 2020-2022.

---

*Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.*

Styrelsen för HSB Brf Linden i Landskrona får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1942. Föreningen äger byggnaden på fastigheten Käglan 6, i vilka man upplåter lägenheter, föreningslokal, bastu, hobbyrum, gästrum samt ett uthyrbart rum för privat verksamhet. Föreningen äger även miljöhuset på föreningens gård. Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av Käglan 6, med adress Timmermansgatan 1 A- C, vilken innehåller 36 lägenheter och 3 lokaler med hyresrätt med en total yta av 1 456 kvm. En av de tre lokalerna är för närvarande uthyrda. Föreningen innehar fastigheten med äganderätt.

Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1 augusti 2019.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I försäkringen ingår även bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2 juni 2022.

Styrelsen är beslutad till 7 personer, men det är svårt att få medlemmar intresserade av styrelseuppdraget.

Valberedning och föreningsvald internrevisor tillsattes inte då ingen var intresserad av det.

Utgick ur styrelsen gjorde Stefan Ljungqvist samt Charlotte Jacobsson.

Resultatet av personval på extra årsmöte, ordinarie årsmöte och styrelsens konstituerande möte, innebär att styrelsen från och med den 2 juni 2022 ser ut enligt följande

Styrelsens sammansättning under året

Ordförande	Christer Söderman	2022 (1 år)
Vice ordförande	Lena Maneschiöld	2021 (2 år)
Ledamot	Anita Andersson	2021 (2 år)
Ledamot	Christel Mattson	2022 (2 år)
Ledamot	Jennifer Ljungqvist	2022 (2 år)



Ledamot Felicia Hallengren 2022 (2 år)

Lena Maneschiöld  
Utsedd av HSB Anders Borgström

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 6 sammanträden, 1 föreningsstämma samt 2 utbildningsdagar. Ett husbesiktningsmöte har genomförts.

Firmatecknare är Christer Söderman, Felicia Hallengren, Jennifer Ljungqvist och Lena Maneschiöld, två i förening.

Afrodita Cristea av föreningen vald revisor samt revisor från BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representanter i HSB Landskronas fullmäktige har varit Christer Söderman med Lena Maneschiöld som suppleant.

Till styrelsen har sammanlagt utbetalats 37 243 kr.

Föreningen har sitt säte i Landskrona.

### **Underhåll**

#### **Åtgärder under året och leverantör**

Gästrummet	Teamab
Fukmätning	Fuktzon
Datateknik och säkerhet	Microsoft store och McAfee
LED belysning	Miljöbelysning i Sverige AB
Blomlådor och blommor	SP by Jema, Blomsterlandet
Diverse inköp kontors mtrl.	El-Giganten och Office depot
Diverse städmaterial	Ö & B
Diverse smått	Byggmax, City gross och ICA nära

### **Avtal**

#### **Följande företag har vi längre avtal med.**

Elavgift samt drivkraft belysning	Skånska energi AB
Fjärrvärme	Landskrona El
Vattenleverantör	NSVA
Sorterad sophämtning	Ohlssons AB + LSR Renhållning
Kabel TV	Tele 2
Försäkring	(Willis AB) Länsförsäkringar
Underhåll brandsläckare	Brandservice syd
Jourtjänster	Bevakningsgruppen Sverige
Banklån	Swedbank
Revisioner	Bo revision AB
Miljöinspektionsavgift	Landskrona stad
Vice värds avtal	HSB Landskrona
Administrativt avtal	HSB Landskrona
Fastighetsskötsel avtal	HSB Landskrona
Skadedjursbekämpning	Anticimex



Skatter  
Konsultuppdrag energi  
Mindre reparationer  
Admin. Firma tecknare

Skatteverket  
HSB Landskrona  
HSB Boservice  
Bolagsverket

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Brf Linden fortsätter sitt arbete under parollen  
ATTRAKTIVT BOENDE AKTIV FÖRNYELSE.

Föreningen gjorde ett plusresultat på 279 000 för året 2021.

Inga månadsavgifts höjningar har genomförts.

Vi satsade på ekonomisk återhållsamhet, utifrån att vi vet att räntorna kommer att höjas samt den ökande inflationen.

Vi godkände en ny långsiktig ekonomiska plan.

Vi hade ett föreläggande av miljöförvaltningen att åtgärda ventilationen.

Efter domstolsförhandlingar drog miljöförvaltningen tillbaka sina krav, emellertid kostade konsult samt avgifter ca 75 000 kr för att bestrida föreläggandet.

Vi förutsåg räntehöjningarna och valde att amortera 1 miljon på lånet, i samband med omläggning av lån.

Vi har lånat ut 500 000 kr till HSB till 1 562 kr i ränta.

Avgiftsrabatt på ca 1000 kr per lägenhet.

Vi ligger ca 2 - 3 år före underhållsplanen med åtgärder i fastigheten.

Vi måste ändå spara pengar till framtida underhållsarbeten.

Vi hade ett energi besparingsprojekt där vi undersökte olika sätt att minska energikostnaden. Slutsatsen blev att kostnaden inte skulle generera sänkta energikostnader i den utstäckning vi önskade.

Vi skulle dessutom äventyra föreningens ekonomi alternativt ta nya lån.

Vi har ett pågående avtal med Anticimex om rått bekämpning.

Ny takfäkt i miljöhuset är installerat.

Utrensning av cykelvrak.

Byte till ståldörrar till gästrummet.

Årlig fastighetsbesiktning är genomförd.

Brandskyddsronde med Brandservice Syd.

Förbättringsmålning i källargångarna.

Nya blomlådor till utemiljön.

Vattentryckkontroll.

Upprättande och utdelande av krisplaner.

Extra städning av gemensamma lokaler.

### **Medlemsinformation**

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början var 41. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 41, varav 37 röstberättigade, vilket inkluderar HSB Landskronas medlemskap i föreningen.

Under året har 4 lägenhetsöverlåtelse skett.

### **Föreningens ekonomi**





Styrelsen beslutade att inte göra någon avgiftshöjning fr o m 1 januari 2022. Årsavgifterna uppgår fr o m 1 januari 2022 till i genomsnitt 1239 kr/kvm bostadslägenhetsyta. Styrelsen har beslutat att höja årsavgifterna fr o m 1 januari 2023 med 1%. Årsavgifterna uppgår fr o m 1 januari 2023 till i genomsnitt 1251 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

Vår fastighet och dess förvaltning har gott betyg hos bankerna.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 10 239 370 kr. Under året har föreningen amorterat 1098 039 kr.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	1 718	1 758	1 730	1 761	1 749
Resultat efter avskrivningar	442	422	401	447	376
Årets resultat	236	280	248	258	184
Eget kapital	2 611	2 374	2 095	1 846	1 588
Balansomslutning	13 187	13 976	13 805	14 120	13 991
Soliditet (%)	19,8	17,0	15,2	13,1	11,3
*Avgiftsnivå för bostäder, kr/m2	1 239	1 239	1 239	1 239	1 227
Fond för yttre underhåll	2 186	2 015	1 882	1 720	1 719

\* Ingår vatten, värme och rehallning

### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Underhållsfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	22 970	2 015 444	56 107	279 631	<b>2 374 152</b>
Disposition av föregående års resultat:		170 386	109 245	-279 631	<b>0</b>
Årets resultat				236 437	<b>236 437</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>22 970</b>	<b>2 185 830</b>	<b>165 352</b>	<b>236 437</b>	<b>2 610 589</b>

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	165 352
årets vinst	236 437
	<b>401 789</b>

disponeras så att

Uttag ur fond för yttre underhåll, motsvarar årets kostnad	-15 763
överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	65 458
i ny räkning överföres	352 094
	<b>401 789</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassafloedesanalys med noter.



## Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	1 717 815	1 757 989
Övriga intäkter	3	10 188	0
		<b>1 728 003</b>	<b>1 757 989</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	-62 859	-63 775
Planerat underhåll	5	-15 763	-11 614
Driftskostnader	6	-635 060	-614 794
Övriga kostnader	7	-187 597	-234 764
Personalkostnader	8	-44 917	-71 236
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-339 410	-339 410
		<b>-1 285 606</b>	<b>-1 335 593</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>442 397</b>	<b>422 396</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 971	9 012
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-209 931	-151 778
		<b>-205 960</b>	<b>-142 766</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>236 437</b>	<b>279 630</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>236 437</b>	<b>279 630</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>236 437</b>	<b>279 631</b>

OB

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark 11, 12 10 571 820 10 911 230  
**10 571 820 10 911 230**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav 13 500 500  
**500 500**

**Summa anläggningstillgångar 10 572 320 10 911 730**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Övriga fordringar 14 2 538 333 2 505 610  
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 15 76 381 58 990  
**2 614 714 2 564 600**

##### *Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar 0 500 000  
**0 500 000**

**Summa omsättningstillgångar 2 614 714 3 064 600**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**13 187 034 13 976 330**

## Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser		22 970	22 970
Fond för yttre underhåll		2 185 830	2 015 444
		<b>2 208 800</b>	<b>2 038 414</b>

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust		165 352	56 107
Årets resultat		236 437	279 631
		<b>401 789</b>	<b>335 738</b>

**Summa eget kapital** 2 610 589 2 374 152

#### Långfristiga skulder

16

Skulder till kreditinstitut		0	4 237 500
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>4 237 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	16	10 239 370	7 099 909
Leverantörsskulder		89 364	39 736
Aktuella skatteskulder		5 822	7 073
Övriga skulder	17	1 099	1 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	240 790	216 522
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>10 576 445</b>	<b>7 364 678</b>

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

13 187 034 13 976 330

## Kassaflödesanalys

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		236 437	279 631
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		339 410	339 410
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>575 847</b>	<b>619 041</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		0	6 081
Förändring av kortfristiga fordringar		-21 121	2 132
Förändring av leverantörsskulder		49 628	7 575
Förändring av kortfristiga skulder		22 677	-14 593
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>627 031</b>	<b>620 236</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Amortering av lån		-1 098 039	-101 552
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 098 039</b>	<b>-101 552</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-471 008</b>	<b>518 684</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		3 005 609	2 486 925
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2 534 601</b>	<b>3 005 609</b>

✓  
B

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Bygganden:	40- 60 År
Inventarier:	20,00%

#### Skatter

##### Fastighetsavgift/ Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunala fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet gör bostadsdelen dock högst 1 519 kr per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statliga fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

##### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som en privatbostadsföretag, beskattas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 0 kr

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudentäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter avskrivningar

Resultat efter avskrivningar men före finansiella intäkter och kostnader.

Årets resultat



Eget kapital

Företagets nettotillgångar, dvs skillnaden mellan tillgångar och skulder.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Årsavgifter bostäder	1 703 389	1 739 640
Hysesintäkter lokaler, ej moms	16 284	16 284
Hysesbortfall lokaler, ej moms	-10 008	-10 008
Påminnelseavgift	750	750
Överlåtelseavgift	4 832	4 760
Pantförskrivningsavgift	966	3 323
Andrahandsuthyrningar	1 612	3 240
	<b>1 717 825</b>	<b>1 757 989</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Övriga ersättningar och intäkter, ej moms	1 978	0
Ersättning från försäkringsbolag	8 210	0
	<b>10 188</b>	<b>0</b>

**Not 4 Reparationer**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Reparationer, bostäder	62 859	63 775
	<b>62 859</b>	<b>63 775</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Planerat UH bostäder	15 763	11 614
	<b>15 763</b>	<b>11 614</b>

*Handwritten signature*

### Not 6 Driftskostnader

	2022	2021
Uppvärmning, fjärrvärme	182 105	191 030
Elavgifter för drivkraft och belysning	24 478	23 140
Vatten	104 600	102 735
Sophämtning	51 063	50 008
Fastighetsförsäkringar	20 673	20 071
Kabel-TV	23 800	23 131
Fastighetsskatt	42 903	37 167
Serviceavtal	30 517	29 895
Bankkostnader	3 664	3 033
Fastighetsskötsel, Grundavtal	136 644	133 096
Snörenhållning	12 426	1 488
Övriga förvaltningskostnader	2 188	0
	<b>635 061</b>	<b>614 794</b>

### Not 7 Övriga externa kostnader

	2022	2021
Förbrukningsmaterial	9 032	3 656
Kontorsmateriel och trycksaker	5 296	984
Postbefordran	107	180
Revisionsarvoden	14 300	17 625
Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal	71 516	69 752
Överlåtelseavgift	4 830	4 760
Pantförskrivningsavgift	1 930	1 905
Medlemsavgift HSB	14 800	14 800
Föreningsstämma/styrelsemöte	1 143	659
Övriga kostnader, avdragsgilla	2 896	2 082
Avtal vicevärdsuppdrag	51 573	50 436
Konsultarvoden	3 862	66 801
Datakommunikation	1 875	1 125
Kontroll- Provnings- och Stämpelskatt	4 436	0
	<b>187 596</b>	<b>234 765</b>

### Not 8 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Arvoden och andra ersättningar</b>		
Styrelsearvode	37 243	59 526
	<b>37 243</b>	<b>59 526</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Sociala avgifter	7 674	11 710
	<b>7 674</b>	<b>11 710</b>
<b>Totala arvoden, ersättningar och sociala kostnader</b>	<b>44 917</b>	<b>71 236</b>

*Handwritten initials*



### Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter bank	2 402	2 160
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	1 562	6 852
Skattefria ränteintäkter	7	0
	<b>3 971</b>	<b>9 012</b>

### Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader för bankkulder	209 510	151 714
Övriga räntor	421	64
	<b>209 931</b>	<b>151 778</b>

### Not 11 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 287 105	16 287 105
Mark	12 500	12 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 299 605</b>	<b>16 299 605</b>
Ingående avskrivningar	-5 388 375	-5 048 965
Årets avskrivningar	-339 410	-339 410
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 727 785</b>	<b>-5 388 375</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 571 820</b>	<b>10 911 230</b>
Taxeringsvärden byggnader	10 459 000	8 660 000
Taxeringsvärden mark	3 584 000	3 421 000
	<b>14 043 000</b>	<b>12 081 000</b>

Brandförsäkringsvärde: Fullvärde

### Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Pantbrev i fastigheten	13 716 000	13 716 000
(varav i eget förvar)	0	0
	<b>13 716 000</b>	<b>13 716 000</b>

### Not 13 Andel i HSB Landskrona

	2022-12-31	2021-12-31
Andelar HSB	500	500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

*Handwritten signature*

### Not 14 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningskonto HSB	2 534 602	2 505 609
Skattekonto	3 731	1
	<b>2 538 333</b>	<b>2 505 610</b>

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald Försäkring	22 019	20 673
Övriga interimfordringar	54 362	38 317
	<b>76 381</b>	<b>58 990</b>

### Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

10 239 370 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansieringen är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Den faktiska amorteringen under år 2022 för den totala skulden är 1 098 039 kr. För 2023 blir amorteringen 114 052 kr enligt kända villkor på bokslutdagen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 9 669 110 kr. Eventuella lån för finansiering av kommande underhåll/repARATIONER är ej medräknade.

	2022-12-31	2021-12-31
Beräknad skuld som förfaller inom 1 år	10 239 370	7 099 909
Beräknad skuld som förfaller inom 2-5 år	0	4 237 500
	<b>10 239 370</b>	<b>11 337 409</b>

### Not 17 Övriga Skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Personalens källskatt	774	0
Lagstadgade sociala avgifter	263	0
Fond för inre underhåll	62	1 438
	<b>1 099</b>	<b>1 438</b>

### Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	57 708	20 087
Upplupen el och fjärrvärme	30 796	36 370
Upplupen revisorsarvode BoRevision	13 800	13 500
Förskottsbetalda hyror och avgifter	131 395	137 918
Avtalsplacerade betalningar	0	3 911
Övriga interimsskulder	7 091	4 737
	<b>240 790</b>	<b>216 523</b>

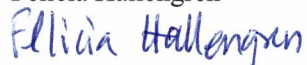
8

Landskrona den 22/3 2023

Christer Söderman  
Ordförande



Felicia Hallengren



Lena Maneschiöld



Anders Borgström



### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30/3 - 2023



Camilla Bakklund  
BoRevision Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

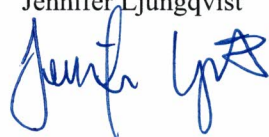
Christel Mattsson



Anita Andersson



Jennifer Ljungqvist



Afrodita Cristea  
BoRevision Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linden i Landskrona, org.nr. 744000-0730

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linden i Landskrona för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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 revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Annan information än årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för den andra informationen som finns i den distribuerade versionen av detta dokument. Med den andra informationen menas bostadsrättskollen

Vårt uttalande avseende de finansiella rapporterna omfattar inte den andra informationen och vi bestyrker den inte på något sätt.

I samband med vår revision av de finansiella rapporterna är vårt ansvar att läsa den andra informationen och när vi gör det överväga om den är väsentligt oförenlig med de finansiella rapporterna eller den kunskap vi inhämtade under revisionen eller på annat sätt förefaller innehålla väsentliga felaktigheter. Om, baserat på det arbete vi har utfört, vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig felaktighet i den andra informationen, måste vi rapportera detta. Vi har inget att rapportera i detta avseende.

#### 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

Våra 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 revisionsred 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

## 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 Landskrona för räkenskapsåret 2022 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Malmö den 30/3- 2023



Camilla Bakklund  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Afrodita Cristea  
Av föreningen vald revisor



## Ordlista

**Årsredovisning:** Styrelsens redovisning av det avslutade verksamhetsåret och som behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse. Övriga delar av årsredovisningen är resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar med notförteckning, siffror som visar verksamheten. Av notförteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

**Förvaltningsberättelsen:** Talar om verksamhetens art och inriktning, t ex beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, dvs. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess förvaltningsberättelsen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

**Resultaträkningen:** Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få så stort överskott som möjligt, utan i stället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller underskott) ska hanteras.

**Avskrivningar:** Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, dvs. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggning fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, dvs. den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

**Balansräkningen:** Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder.

**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 kontanter inom ett år. Hit hör

bland annat kortfristiga placeringar och vissa värdepapper.

**Kassa och Bank:** Kontanter och banktillgodohavanden som snabbt kan omvandlas i pengar.

**Långfristiga skulder:** Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t ex fastighetslån.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

**Fonder för yttre och inre underhåll:** Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Avsättning till yttre underhållsfond sker genom vinstdisposition.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

**Ställda pantar:** Avser de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för t ex föreningens lån.

**Ansvarsförbindelser:** Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

**Soliditet:** visar hur stor del av tillgångarna som finansierats med eget kapital, vilket visar den långsiktiga överlevnads- förmågan

**Likviditet:** Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten bedöms genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredställande. Täcks även fonderna in är likviditeten god.

**Revisionsberättelse:** Innehåller uppgifter från föreningens revisorer om den utförda revisionen. Revisorerna yttrar sig angående fastställande av resultat- och balansräkningen, beviljande av ansvarsfrihet för styrelsen samt föreslaget användande av föreningens överskott eller täckande av underskott.

**Föreningsstämma:** Är det tillfälle där det fattas beslut av medlemmarna när det gäller föreningens angelägenheter, behandlas styrelsens årsredovisning, samt styrelse och revisorer väljs. Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast sex månader efter bokslutsdatum. Om styrelsen finner någon fråga så viktig att den ska beslutas av medlemmarna kan det hållas extra föreningsstämma.

---

Materialet är sammanställt av HSB Landskrona  
[www.landskrona.hsb.se](http://www.landskrona.hsb.se)



HSB - där möjligheterna bor