



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Brf Linjalen i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Linjalen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9129 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-14.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Brämaregården 60:1	Göteborgs Kommun	10 år	2025-01-01	1969
Brämaregården 60:4	Göteborgs Kommun	10 år	2028-07-01	1969
Brämaregården 74:3	Göteborgs Kommun	10 år	2024-01-02	1969

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
42	lokaler (hyresrätt)	1329
420	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30531
6	lägenheter (hyresrätt)	280
467	garageplatser	0
82	p-platser	0
Totalt 1017 objekt		32140

Föreningens lägenheter fördelas på: 55 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 110 st 2 rok, 139 st 3 rok, 108 st 4 rok, 13 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Wiklund	Ordförande	2015-11-17	
Jan-Olof Wikström	HSB-Ledamot	2020-10-23	2023-02-20
Sven Janzon	Ledamot	2014-11-19	
Krister Andersson	Ledamot	2018-11-12	
Mats Ellerström	Ledamot	2019-11-11	
Eva Hedström	Ledamot	2002-11-20	
Anders Hofstedt	Ledamot	2022-12-07	
Mattias Skändlagård	HSB-Ledamot	2023-02-20	
Torbjörn Olsson	Ledamot	2022-12-07	

I tur att avgå från styrelsen vid nästa ordinarie föreningsstämma är: Lena Wiklund, Eva Hedström och Sven Janzon.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten samt ett konstituerande möte.

Firmatecknare har varit: Sven Janzon, Lena Wiklund, Krister Andersson och Eva Hedström, två i förening.

Revisorer har varit: Andrija Ilic med Lars-Olof Thoresson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Björn Lindgren (sammankallande), Reza Kaboteh samt Ruth Olsson, valda vid föreningsstämman.

Förtroendeman har varit: Eva Hedström

Fritidskommitté har varit: Barbro Baudin (ordförande), Olivera Djudja, Johan Ingvarsson, Elin Kristina Sten, Monika Berggren och Ewa Hedström (styrelsens representant i fritidskommittén). Ledamöterna i fritidskommittén väljs på 2 år. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Olivera Djudja och Johan Ingvarsson

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-07. På stämman deltog 180 röstberättigade medlemmar, varav 14 genom fullmakt. Då stämman drog ut på tiden fortsatte den 2023-01-25. Där deltog 51 röstberättigade medlemmar, varav 5 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-07-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2023-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2023-02-14.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningen köper in fastighetsskötsel, lokalvård, administrativt stöd, teknisk och viss ekonomisk förvaltning, stöd vid underhållsplanering och boendesociala frågor från HSB Göteborg. Trädgårdsskötseln sköts av Hartills Trädgårdar.

Ett av föreningens tomträttsavtal löper ut 1 januari 2024. Kommunen har beslutat att höja den årliga avgiften från 480.584 kr till 1.383.808 kr. Styrelsen har beslutat att bestrida kommunens yrkande och har anlitat advokat för att föra vår talan. Processen pågår.

Under året har följande större underhåll, reparationer och investeringar gjorts:

- Installation av ytterligare 40 laddboxar i garagen
- Installation av LED-belysning i garagen

De senaste 10 åren har följande större åtgärder genomförts i föreningen:

Årtal	Ändamål
2012	Stambyte (underhållsåtgärd)
2012	Omläggning av tak (underhållsåtgärd)
2012	Balkonginglasning (investering)
2013	Kompletterande fasadrenovering (underhållsåtgärd)
2014	Installation elektroniska lås och postboxar (investering)
2015	Upprustning tvättstugor (underhållsåtgärd)
2017	Renovering gård 1 (VS 1–21) (reparation/investering)
2020	Fönsterbyte/fasadrenovering (investering/underhåll)
2021	Trasigt avlopp i källare på Övre Hallegatan 44–48 (reparation)
2021	Installation av laddboxar i garagen (investering)
2022	Injustering av värme och byte av termostater (underhållsåtgärd)
2023	Installation av fler laddboxar i garagen (investering)

Redovisade årtal avser avslut av åtgärd.

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

Styrelsen har inlett en förstudie för renovering av gården samt bjälklag på Övre Hallegatan 44-52.

Styrelsen arbetar med att byta nyckelsystem i föreningen

Samtliga mätare för den individuella enhetsmätningen, IMD, behöver bytas

Styrelsen planerar att påbörja ommålning av trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 34 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 575 och under året har det tillkommit 41 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 574.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Sparande, kr/kvm	308	296	261	290	274
Skuldsättning, kr/kvm	4 682	4 732	4 764	4 793	4 444
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	168	172	171	161	178
Driftskostnad, kr/kvm	541	542	567	514	526
Årsavgifter, kr/kvm	848	823	815	806	783
Totala intäkter, kr/kvm	928	904	893	874	869
Nettoomsättning, tkr	29 817	29 040	28 697	28 060	27 825
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 986	3 491	4 112	4 980	-16 118
Soliditet, %	15	13	11	9	7

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) 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 en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	3 349 410	0	0	3 349 410
Underhållsfond, kr	5 959 555	0	1 913 589	7 873 144
S:a bundet eget kapital, kr	9 308 965	0	1 913 589	11 222 554
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 718 919	3 491 225	-1 913 589	12 296 555
Årets resultat, kr	3 491 225	-3 491 225	4 985 832	4 985 832
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	14 210 144	0	3 072 243	17 282 387
S:a eget kapital, kr	23 519 109	0	4 985 832	28 504 941

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 686 411 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	14 210 144
Årets resultat, kr	4 985 832
Reservation till underhållsfond, kr	-2 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	686 411
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	17 282 387

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	17 282 387
------------------------------------	-------------------

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

		2022-07-01	2021-07-01
		2023-06-30	2022-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	29 816 834	29 039 651
Övriga rörelseintäkter	Not 2	13 050	12 244
Summa rörelseintäkter		29 829 884	29 051 895
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-16 274 454	-16 474 408
Underhållskostnader	Not 4	-686 411	-1 850 321
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 108 176	-954 795
Personalkostnader	Not 6	-710 345	-742 019
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-4 235 263	-4 157 476
Summa rörelsekostnader		-23 014 649	-24 179 019
Rörelseresultat		6 815 235	4 872 875
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	113 629	1 248
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 943 033	-1 382 899
Summa finansiella poster		-1 829 404	-1 381 651
Årets resultat	Not 10	4 985 832	3 491 225

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Tillgångar		
Anläggningstillgångar		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 159 083 643	162 062 924
Inventarier	Not 12 261 886	460 371
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 0	505 125
	<u>159 345 529</u>	<u>163 028 420</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 1 700	1 700
	<u>1 700</u>	<u>1 700</u>
Summa anläggningstillgångar	159 347 229	163 030 120
Omsättningstillgångar		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 9 990	3 595
Övriga fordringar	Not 16 14 082 317	7 058 557
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 2 812 087	2 745 076
	<u>16 904 393</u>	<u>9 807 228</u>
Kortfristiga placeringar	Not 18 10 000 000	10 000 000
Kassa och bank	130 149	311 395
Summa omsättningstillgångar	27 034 542	20 118 623
Summa tillgångar	186 381 771	183 148 743

Balansräkning	2023-06-30	2022-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 349 410	3 349 410
Underhållsfond	7 873 144	5 959 555
	<u>11 222 554</u>	<u>9 308 965</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	12 296 555	10 718 919
Årets resultat	4 985 832	3 491 225
	<u>17 282 387</u>	<u>14 210 144</u>
Summa eget kapital	28 504 941	23 519 109
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 104 532 579	122 258 338
Övriga långfristiga skulder	Not 20 <u>315 315</u>	<u>0</u>
	104 847 894	122 258 338
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	45 961 503	29 830 984
Leverantörsskulder	2 157 022	2 135 351
Skatteskulder	32 711	49 041
Övriga kortfristiga skulder	Not 21 1 320 513	1 438 897
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 22 <u>3 557 188</u>	<u>3 917 023</u>
	53 028 936	37 371 296
Summa skulder	157 876 830	159 629 634
Summa Eget kapital och skulder	186 381 771	183 148 743

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,84%
Ombyggnad fönster	2,00%
Ombyggnad fasader	3,33%
Laddstationer för elfordon	10,00%
LED-belysning i garage	5,00%
Moloker	6,67%
Inventarier	10,00-20,00%

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 14 277 247 kr (14 277 247 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

En förtroendeman har arbetat i föreningen under året.

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	25 884 012	25 130 124
Hyror	1 555 200	1 486 601
Elintäkter	829 086	890 520
Vattenintäkter	856 691	890 861
Övriga intäkter	691 845	641 545
	29 816 834	29 039 651
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	13 050	12 244
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 028 143	3 116 536
Reparationer	1 670 377	1 882 124
El	1 681 199	1 689 515
Uppvärmning	2 999 348	3 187 940
Vatten	733 333	646 759
Sophämtning	805 446	604 013
Övriga avgifter	257 005	267 735
Förvaltningsarvoden	1 419 334	1 360 986
Tomträttsavgäld	1 671 400	1 671 400
Datakommunikation	1 025 749	1 029 737
Serviceavtal	657 786	685 930
Övriga driftskostnader (datakommunikation+serviceavtal ingick i denna post f.g. år)	325 335	331 733
	16 274 454	16 474 408
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	550 229	1 083 860
El och tele	0	67 211
Markytor	121 875	332 266
Utrustning	14 307	366 984
	686 411	1 850 321
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	719 914	690 094
Medlemsavgifter	135 027	135 000
Övriga externa kostnader	253 235	129 701
	1 108 176	954 795
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	269 334	316 350
Sammanträdesersättningar	54 572	55 456
Revisorsarvode	22 290	21 720
Fritidskommittén	46 028	56 800
Sammanträdesersättning fritidskommittén	20 612	3 000
Löner och andra ersättningar	61 232	21 300
Sociala kostnader	116 240	116 943
Kurser och konferenser	14 195	10 203
	604 503	601 772
Övriga anställda		
Förtroendemannaarvode	54 840	54 840
Löner och ersättningar	30 000	57 522
Sociala kostnader	20 802	27 685
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	105 842	140 247
	710 345	742 019
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	3 978 463	3 908 125
Markanläggningar	21 068	21 068
Inventarier	235 732	228 283
	4 235 263	4 157 476

Noter	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	113 629	1 248
	113 629	1 248
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 942 501	1 382 652
Erhållna räntebidrag	0	0
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	0
Övriga finansiella kostnader	532	247
	1 943 033	1 382 899
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	4 985 832	3 491 225
Avsättning till underhållsfond	-2 600 000	-2 600 000
Disposition ur underhållsfond	686 411	1 850 321
Resultat efter underhållspåverkan	3 072 243	2 741 546

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	197 975 215	197 975 215
Årets investeringar	1 020 250	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	198 995 465	197 975 215
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 954 423	-32 046 298
Årets avskrivningar	-3 978 463	-3 908 125
Utgående avskrivningar	-39 932 886	-35 954 423
Bokfört värde byggnader	159 062 579	162 020 792
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	316 016	316 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 016	316 016
Ingående ackumulerade avskrivningar	-273 884	-252 816
Årets avskrivningar	-21 068	-21 068
Utgående avskrivningar	-294 952	-273 884
Bokfört värde markanläggningar	21 064	42 132
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	159 083 643	162 062 924
Taxeringsvärde för Brämaregården 60:1, 60:4 och 74:3, Göteborg		
Byggnad - bostäder	346 000 000	346 000 000
Byggnad - lokaler	2 527 000	2 527 000
	348 527 000	348 527 000
Mark - bostäder	268 000 000	268 000 000
Mark - lokaler	1 773 000	1 773 000
	269 773 000	269 773 000
Taxeringsvärde totalt	618 300 000	618 300 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	155 280 300	155 280 300
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 881 090	1 506 612
Årets investeringar	37 247	374 478
Årets utrangeringar	-17 111	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 901 226	1 881 090
Ingående avskrivningar	-1 420 719	-1 192 436
Årets utrangeringar	17 111	0
Årets avskrivningar	-235 732	-228 283
Utgående avskrivningar	-1 639 340	-1 420 719
Bokfört värde	261 886	460 371
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	505 125	0
Årets investeringar, byte LED-lampor garage m.m.	128 625	505 125
Omföring till ombyggnader	-633 750	0
Utgående värde	0	505 125
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus	1 000	1 000
1 andel i OK	200	200
	1 700	1 700

Noter		2023-06-30	2022-06-30		
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		9 990	3 595		
		9 990	3 595		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		13 588 799	7 013 891		
Skattefordringar		71 666	0		
Skattekonto		31 931	32 067		
Övrigt		389 921	12 599		
		14 082 317	7 058 557		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		2 120 950	2 031 213		
Upplupna intäkter		691 137	713 863		
		2 812 087	2 745 076		
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2023-06-29	2023-12-29	6 mån	3,30%	10 000 000
					10 000 000
Fasträntepaceringar					10 000 000
					10 000 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	23034905	3,74%	2028-03-17	3 870 344	195 000
Stadshypotek	532259	0,74%	2024-09-30	19 982 400	0
Stadshypotek	535406	1,18%	2027-10-30	15 000 000	0
Stadshypotek	542160*	0,85%	2023-12-01	3 403 125	67 500
Stadshypotek	556167*	0,83%	2024-01-30	23 828 038	247 400
Stadshypotek	639383	0,74%	2025-12-20	18 000 000	0
Stadshypotek	715911	1,03%	2026-12-01	18 880 989	191 684
Stadshypotek	733191	1,66%	2030-01-30	23 163 786	244 472
Stadshypotek	762988*	3,80%	2023-08-02	6 000 000	0
Stadshypotek	802427*	3,81%	2023-08-02	6 000 000	0
Stadshypotek	802428*	3,81%	2023-08-02	6 000 000	0
Stadshypotek	802429	3,63%	2024-12-01	2 962 275	31 684
Stadshypotek	802430	3,63%	2024-12-01	3 403 125	67 500
				150 494 082	1 045 240
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 045 240
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					44 916 263
Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					45 961 503
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					104 532 579
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					145 267 882
Not 20 Övriga långfristiga skulder					
Förtidsinlöst balkonginglasning				315 315	0
				315 315	0
Not 21 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				11 639	6 105
Arbetsgivaravgifter				10 584	6 392
Mervärdesskatt				0	132 303
Inre fond				1 193 185	1 294 097
Övriga kortfristiga skulder				105 105	0
				1 320 513	1 438 897

Noter	2023-06-30	2022-06-30
Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	291 703	168 385
Ovriga upplupna kostnader	444 999	1 138 420
Förutbetalda hyror och avgifter	2 820 486	2 610 218
	3 557 188	3 917 023

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Göteborg

.....
Anders Hofstedt

.....
Eva Hedström

.....
Krister Andersson

.....
Lena Wiklund

.....
Mats Ellerström

.....
Mattias Skändlagård

.....
Sven Janzon

.....
Torbjörn Olsson

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

.....
Andrija Ilic
Av föreningen vald revisor

.....
Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Linjalen i Göteborg, org.nr. 757200-9129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Linjalen i Göteborg för räkenskapsåret 2022-2023.

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 30 juni 2023 och av dess finansiella resultat 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 revisions sed 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 revisors sed 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.

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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 revisions sed 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. Risker 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 Linjalen i Göteborg för räkenskapsåret 2022-2023 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisor 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andrija Ilic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Linjalen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LENA WIKLUND

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-10-14 kl. 11:47:45



KRISTER ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 18:33:10



SVEN JANZON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-12 kl. 13:12:51



ANDERS HOFSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-12 kl. 09:28:43



EVA HEDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-12 kl. 10:01:29



MATTIAS LARS SKÄNDLAGÅRD

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-12 kl. 08:57:17



MATS ELLERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-17 kl. 10:39:47



TORBJÖRN OLSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-10-13 kl. 00:19:39



ANDRIJA ILIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 09:18:45



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 12:12:24



REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Brf Linjalen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANDRIJA ILIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-10-18 kl. 09:14:19



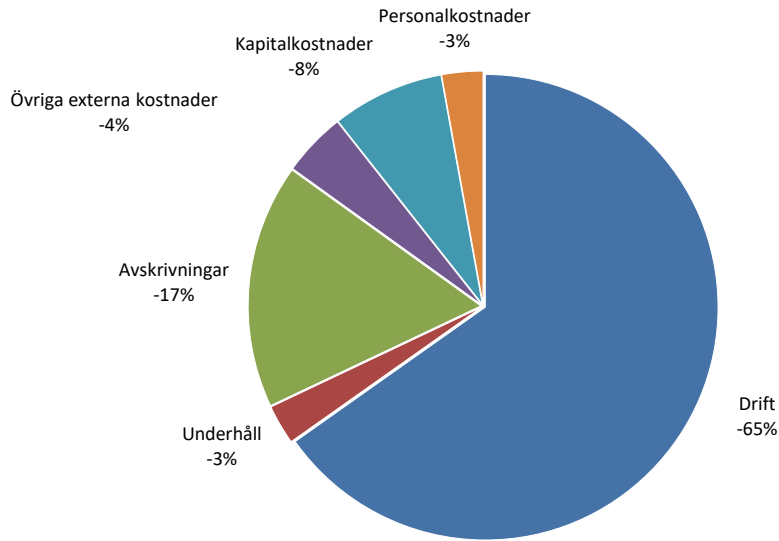
MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

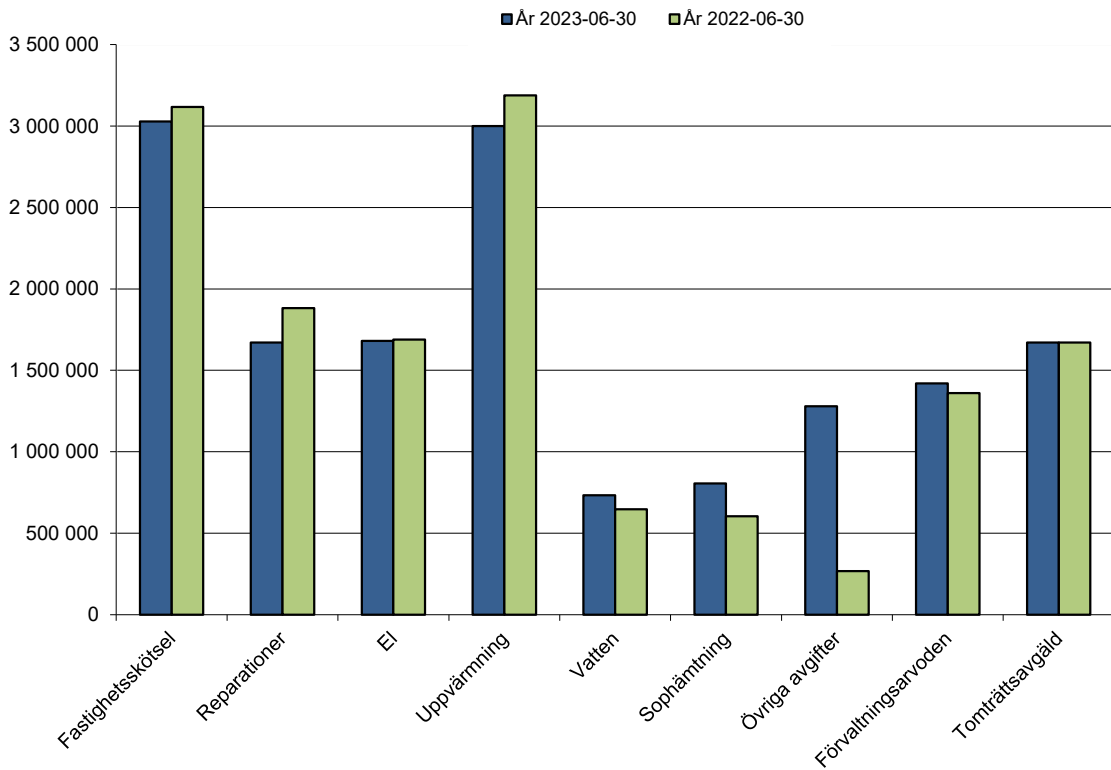
E-signerade med BankID: 2023-10-19 kl. 12:12:38



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Linjalen

MÅL OCH VISIONER

Föreningens övergripande vision lyder ”Med engagerade medlemmar skall vi gemensamt skapa ett miljövänligt generationsboende med hög kvalitet till låga boendekostnader.”

DET GODA BOENDET

Brf Linjalens föreningsexpedition finns på Västra Stillestorpsgatan 21. Den är öppen första helgfria måndagen i månaden kl. 17.00–19.00. Då finns föreningens förtroendeperson och en styrelsemedlem på plats för exempelvis nyckelutlämning, utskrift av blanketter och svar på korta frågor. De flesta medlemsärenden har kunnat skötas genom mejl och telefon utanför expeditionens öppettider. Då personligt möte krävts har även ett sådant kunnat bokats utanför expeditionstiden.

Föreningen har en fest/möteslokal som föreningens medlemmar kan hyra för privata sammankomster; Röda stugan mitt i området. Utöver detta har medlemmarna möjlighet att hyra föreningens gästlägenhet med tillhörande parkeringsplats, nyttja föreningens pingisrum och hobbylokal samt för en månadsavgift få tillgång till gymmet. Gästlägenheten har under året utrustats med ny soffa, nya köksmöbler, nya sängar samt nya sängkläder.

Föreningen har fem innergårdar med lekplatser anpassade för barn i olika åldrar och utemöbler för samkväm. På gård 3 (Övre Hallegatan 20–30) finns sedan maj 2018 en stadsodling som under året har utökats till 49 pallkragar som föreningens medlemmar har möjlighet att hyra för en mindre årsavgift. På gård 4 (Övre Hallegatan 32–42) finns en boulebana och ett stort schackspel med pjäser som alla boende kan låna.

ÖVRIG INFORMATION

Styrelsearbete

Några punkter i styrelsens arbete under verksamhetsåret har varit:

- Ett av föreningens tomträttsavtal löper ut 1 januari 2024. Kommunen har beslutat att höja den årliga avgiften från 480,584 kr till 1,383,808 kr. Styrelsen har beslutat att bestrida kommunens yrkande och har anlitat advokat för att föra vår talan. Processen pågår.
- Renovering av bänkar och bord på fyra av våra gårdar.
- Storstädning av väggar och golv i samtliga trapphus.
- Installation av nya laddboxar i garagen.
- Tagit fram underlag och begärt in offerter på byte av låssystemet.
- Påbörjat arbetet med renovering av bjälklag och gård på Övre Hallegatan 44–52
- Planering inför byte av mätarna för den individuella enhetsmätningen.
- Översyn av kamerasytemet i garagen för att försöka hitta kostnadseffektiva lösningar pågår.
- Heldag för gemensamt firande av HSB Linjalens 50 år.

Lån

Föreningens lån uppgick vid räkenskapsårets utgång 2023-06-30 till totalt 150 494 082 kr, (152 089 322 kr vid föregående räkenskapsårs utgång).

Lånen fördelas enligt följande ungefärliga återstående löptider:

Rörlig 3 månaders (snittränta 3,81 %): 18 000 000 kr, motsvarande 12 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 1 år (snittränta 0,83 %): 27 231 163 kr, motsvarande 18 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 2 år (snittränta 1,44 %): 26 347 800 kr, motsvarande 18 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 3 år (ränta 0,74 %): 18 000 000 kr, motsvarande 12 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 4 år (ränta 1,03 %): 18 880 989 kr, motsvarande 13 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 5 år (ränta 1,71 %): 18 870 344 kr ¹⁾, motsvarande 12 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 8 år (ränta 1,66 %): 23 163 786 kr, motsvarande 15 % av totala lånesumman.

Total snittränta under räkenskapsåret var 1,54 % (1,03 % under föregående räkenskapsår).

1) Avser bland annat lånet på balkonginglasningen (3 870 344 kr) som sattes om till ett nytt 5-årigt lån i april 2023.

Lånet för balkonginglasningen ligger hos SBAB. Samtliga övriga lån ligger hos Handelsbanken Stadshypotek.

Under räkenskapsåret har föreningen utöver ordinarie amorteringar inte gjort några ”extra” amorteringar.

Arvoden till förtroendevalda och anställda under räkenskapsåret

Till styrelsen har 3,375 inkomstbasbelopp utgått, att fördela mellan samtliga invalda.

Sammanträdesersättning till ledamöter har utgått med 1% av ett inkomstbasbelopp per person och bevästat, protokollfört styrelsemöte.

Inkomstbasbelopp 2023: 74 300 kr

Till fritidskommittén har 80 % av ett inkomstbasbelopp utgått, att fördela mellan kommitténs medlemmar. Sammanträdesersättning till medlemmarna i fritidskommittén utgår med 200 kr per person för bevästat protokollfört möte.

Till revisorerna har 30 % av ett inkomstbasbelopp utgått, att fördela mellan revisor och revisorssuppleant.

Till valberedningen har 7% av ett inkomstbasbelopp per person utgått samt sammanträdesersättning på 1% av ett inkomstbasbelopp per person och bevästat, protokollfört möte, dock max tre möten.

Ersättning till medlemmar har utgått för utförda arbeten av: skötsel av spolplatser i garagen, skötsel av gym, uthyrning av fest/möteslokal, uppdatering av hemsida, uthyrning av parkeringsplatser och uthyrning av gästlägenhet.

Utbetalda arvoden specificeras i noten Personalkostnader i årsredovisningen.

Fritidsverksamhet

Fritidskommittén har till uppgift att aktivt arbeta för att skapa och arrangera aktiviteter för alla åldrar och intressen. Under verksamhetsåret har aktiviteterna bestått av sommarcafé, surströmmingsfest, räkafton, trubadurkväll, Luciafirande, semmeldag, våffeldag, HLR-kurs, familjedag samt brunchkryssning. Varje arrangemang har bevistats av mellan 9 och 100 personer.

Studieverksamhet

Styrelseledamöter har under året deltagit i kurser i bostadsrättsekonomi.

Miljöarbete

För att underlätta för boende att göra sig av med grovsopor på ett bekvämt och korrekt sätt har föreningen beställt in containrar vid sex tillfällen under året. Två el-soprum finns ständigt att tillgå.

Initiativ från boende i föreningen

Sommaren 2017 startade tre föreningsmedlemmar Facebook-gruppen ”Vi som bor i HSB brf Linjalen i Göteborg”. Gruppen har inget med styrelsens arbete att göra. Det är en informell och oberoende grupp med syfte att underlätta kommunikation mellan boende i föreningen, exempelvis kring andrahandsuthyrning av garageplats och försäljning av saker. Gruppen hade i slutet av verksamhetsåret ca 390 medlemmar.

Motioner från Årsstämma 2022

Motion 2: En större rengöring av golv och väggar i samtliga trappuppgångar har gjorts.

Motion 6: Iordningställande av en större parkeringsplats på betalparkeringen på Västra Stillestorpsgratan är beställd.

Motion 7: Byte av låssystem kommer att ske den närmsta framtiden och styrelsen kommer att ta nya beslut under hand huruvida omstart av taggar krävs.

Motion 8: Styrelsen kommer inom kort att iordningsställa ett låst mc-förråd på Övre Hallegatan för att fler motorcyklar ska kunna förvaras där.

Motion 9: Se svar motion 8.

Motion 11: Styrelsen undersöker just nu kostnaden för digitalisering av tvättstugebokning. Gällande cykelställ är styrelsen medveten om problemet och har inlett en genomgripande översyn för att försöka nå en bättre lösning på cykelförvaringen.

Motion 13: Parasoll på gård 5 är på plats.

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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.