



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Bostadsrättsförening Linehed i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Linehed i Halmstad

Org. nr 749200-1446

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023**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 har sitt säte i Halmstad.

Föreningens fastigheter Hyresgästen 1 och Höghuset 4 i Halmstad, som föreningen innehar med äganderätt, bebyggdes åren 1959, 1966 och 1998.

På fastigheten Hyresgästen 1 finns 4 st bostadshus med 10 uppgångar med adresserna: Hemmansvägen 5,7,9,11,13,15,17,19,21,23.

På fastigheten Höghuset 4 finns två garagebyggnader med 36 resp 18 garageplatser. HSB Brf Lineslätt äger garagebyggnaden med 18 platser och arrenderar motsvarande mark av HSB Brf Linehed.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, försäkring mot ohyra och bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	16 st	1 rok	431,0 m ²
	24 st	2 rok	1 368,0 m ²
	70 st	3 rok	5 145,0 m ²
	10 st	4 rok	967,0 m ²
	120 st		7 911,0 m ²
Garage	48 st		
P-platser	38 st		
Totalt	207 st		7 911,0 m²

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2014, nya fönsterpartier
- 2015, byte av armatur i trapphus
- 2016, nytt portsystem
- 2017–18, utbyggnad och inglasning av balkonger
- 2018, målning av tvättstuga, fritidslokal, skyddsrum
- 2019, byte av garageportar – nya p-platser iordningställdes
- 2020, färdigställt OVK åtgärder för tvättstuga och fritidslokal
- 2020, byte av belysning på vindsutrymmen
- 2021, målning av trapphus slutfördes under 2021
- 2021, nya garageportar (varmgarage)
- 2021, byte av inre belysning (varmgarage)
- 2021, byte av yttre belysning (varmgarage och kallgarage)
- 2021, byte av belysning i tvättstugan
- 2021, installation styrning av brandluckor
- 2021, lekplatsen gjordes om inklusive ny lekställning.
- 2021, byte av golvvärmeventiler inkl. injustering (pågår även under 2022)
- 2021, byte av staket och grindar bakom hus D
- 2021, installation av staket och grindar med passagesystem för innergården (pågår även under 2022)
- 2022 Byte av golvvärmeventiler
- 2022 Byte av armatur i tvättstugan
- 2022 Nytt staket, belysning och grindar inkl. automatik
- 2022 Dörröppnare till samtliga entréer
- 2022 Nya tegelfogar
- 2023 Entrébelysning samtliga trapphus och fasadbelysning
- 2023 UVS ombyggnad 1 kärl till matavfall

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Slutföra pågående arbete med solceller där det upptäckts läckor
- Fullfölja åtgärder vvc och värmesystem
- Nytt TV och bredbandsavtal
- Belysning gemensamma utrymmen

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2023-05-02.

Föreningen har avsatt 280 000 kr i budgeten för 2024 till framtida underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Ekonomi

Styrelsen beslutade 2023 att avsluta avsättningen till inre underhållsfond och höja årsavgiften med 3% fr o m 2023-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2024 beslutades det att höja årsavgiften med 12% fr o m 2024-01-01. Utöver årsavgiften tillkommer balkongavgiften på 275 kr per lägenhet samt 125 kr för bredband (fr.o.m. 2019-10-01).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 33 167 400 kr. Under året har 488 800 kr amorterats.

Årets förlust beror främst på höga underhållskostnader, vilka täckts av underhållsfonden, samt en kraftig ökning av räntekostnaderna jämfört med 2022. Underhållskostnaderna för 2024 och 2025 beräknas vara betydligt lägre jämfört med 2022 och 2023 och kommer täckas av underhållsfonden. Föreningen har en normal belåningsgrad och ett något lågt sparande i förhållande till kvm. För att framåt sträva efter ett positivt resultat och ett högre sparande per kvm kan en åtgärd från föreningens sida vara att fortsatt göra höjningar av årsavgiften för att ytterligare stabilisera ekonomin.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal, HSB
- Förvaltaravtal, HSB
- Tekniskt avtal PART (felanmälan, markskötsel, jour, nycklar, uthyrning)
- Störningsjour och parkeringsbevakning, Avarn
- Lokalvård, Halmstad Ståd AB
- Fastighetsförsäkring LF
- TV internet, Telenor

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-29. På stämman deltog 23 medlemmar.

Föreningen hade vid årets början 176 medlemmar. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 177 personer. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare och om en medlem äger flera lägenheter har medlemmen endast en röst. Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Föreningen har erhållit elstöd på 82 034 kr. Under året har 10 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit

Jeanette Larsson	ordförande
Håkan Larsson	ledamot, vice ordförande
Amanda Broberg	ledamot, sekreterare
Christer Göstasson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Håkan Larsson och Amanda Broberg.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Jeanette Larsson, Håkan Larsson, Christer Göstasson och Amanda Saga Broberg, två i förening.

Ingen vicevärd har utsetts.

Revisor har varit Lars Norbäck, vald av föreningen, samt revisor från BoRevision, utsedd av HSB Riksförbund.

Stämman har inte valt någon valberedning.

Föreningens representant på HSB Götas stämma har varit Christer Göstasson.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	5 873	5 220	5 222	5 207	5 048
Res. efter finansiella poster, tkr	-1 510	-3 259	-171	872	925
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	621	586	586	586	586
Skuldsättning kr/kvm	4193	4254	3 056	2 614	2 864
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4193				
Sparande per kvm	103				
Räntekänslighet, %	6,7				
Energikostnad per kvm	197				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	84				

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där t ex. IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	237 435	0	1 538 339	12 323 783	-3 258 509
Avsättning underhållsfond -22			280 000	-280 000	
Ianspråktagande underhållsfond -22			-1 558 585	1 558 585	
Överföring till balanserat resultat				-3 258 509	3 258 509
Årets resultat					-1 510 304
Belopp vid årets slut	237 435	0	259 754	10 343 859	-1 510 304

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	10 343 859
Årets resultat	-1 510 304
	8 833 555

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	8 833 555
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 259 754 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 873 430	5 220 364
Summa rörelsens intäkter		5 873 430	5 220 364
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-3 825 919	-3 029 941
Periodiskt underhåll	Not 3	-1 558 585	-3 969 993
Övriga externa kostnader	Not 4	-56 500	-53 375
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-232 366	-258 847
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-767 367	-757 250
Övriga rörelsekostnader		-5 641	0
Summa rörelsens kostnader		-6 446 378	-8 069 407
Rörelseresultat		-572 948	-2 849 043
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		25 232	5 513
Räntekostnader och liknande resultatposter		-962 588	-414 979
Summa finansiella poster		-937 356	-409 466
Resultat efter finansiella poster		-1 510 304	-3 258 509
Årets resultat		-1 510 304	-3 258 509
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-1 510 304	-3 258 509
Reservering till fond för yttre underhåll		-280 000	-250 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		1 558 585	3 969 993
Resultat efter fondförändring		-231 718	461 484

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 12 Not 7	20 538 583	20 271 813
Mark		15 722 300	15 722 300
Markanläggningar	Not 8	2 099 951	2 283 883
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 9	4 708 196	4 633 946
		<u>43 069 030</u>	<u>42 911 941</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>43 069 030</u>	<u>42 911 941</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		6 529	2 772
Avräkningskonto HSB Göta		1 828 879	5 429 360
Övriga fordringar	Not 10	165 812	81 305
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	242 624	161 614
		<u>2 243 844</u>	<u>5 675 052</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>2 243 844</u>	<u>5 675 052</u>
Summa tillgångar		<u>45 312 874</u>	<u>48 586 993</u>

Balansräkning	2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	237 435	237 435
Fond för yttre underhåll	259 754	1 538 339
	<u>497 189</u>	<u>1 775 774</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 343 859	12 323 783
Årets resultat	-1 510 304	-3 258 509
	<u>8 833 555</u>	<u>9 065 274</u>
Summa eget kapital	<u>9 330 744</u>	<u>10 841 048</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 19 667 400	22 587 400
	<u>19 667 400</u>	<u>22 587 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 13 500 000	11 068 800
Leverantörsskulder	685 346	827 839
Skatteskulder	23 467	17 541
Fond för inre underhåll	1 105 198	1 421 726
Övriga skulder	Not 13 68 999	68 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 931 719	1 753 805
	<u>16 314 730</u>	<u>15 158 545</u>
Summa skulder	<u>35 982 130</u>	<u>37 745 945</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>45 312 874</u>	<u>48 586 993</u>

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 510 304	-3 258 509
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utrangering)	5 641	0
Avskrivningar	767 367	757 250
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>-737 296</u>	<u>-2 501 259</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-169 274	-4 638
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-1 275 015</u>	<u>1 038 012</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	<u>-2 181 585</u>	<u>-1 467 886</u>
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-930 096	-4 620 417
Investeringar i markanläggningar	0	-619 363
Kassaflöde från investeringsverksamhet	<u>-930 096</u>	<u>-5 239 780</u>
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	<u>-488 800</u>	<u>9 481 200</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	<u>-488 800</u>	<u>9 481 200</u>
Årets kassaflöde	-3 600 481	2 773 534
Likvida medel vid årets början *)	5 429 360	2 655 826
Likvida medel vid årets slut *)	1 828 879	5 429 360

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	0,8
Markanläggning	4,7
Ombyggnader	2,4

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåttriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

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

Inkomstskatt

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

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31
Eventualförpliktelser		
En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.		
Uppskattningar och bedömningar		
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	4 777 418	4 636 092
Hyror	631 630	616 260
Elintäkter	136 338	0
Övriga intäkter	328 044	238 010
Bruttoomsättning	5 873 430	5 490 362
Avsatt till inre fond	0	-269 999
	5 873 430	5 220 364
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokavård	474 469	389 235
Reparationer	429 714	171 470
El	489 852	357 138
Uppvärmning	933 063	837 564
Vatten	135 502	152 634
Sophämtning	274 350	256 558
Kabel-TV, internet	271 435	251 904
Övriga avgifter	86 356	91 204
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	208 310	199 910
Förvaltningsarvoden	333 753	212 946
Övriga driftskostnader	189 116	109 377
	3 825 919	3 029 941
Not 3 Periodiskt underhåll		
Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	1 558 585	3 969 993
	1 558 585	3 969 993
Not 4 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	15 000	11 875
Medlemsavgifter	41 500	41 500
	56 500	53 375

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
Noter			
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	62 950	72 500
	Vicevärdsarvode	6 785	35 004
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	117 555	108 202
	Sociala kostnader	39 876	40 142
		<u>230 166</u>	<u>258 847</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	2 200	0
		<u>2 200</u>	<u>0</u>
	Totalt	<u>232 366</u>	<u>258 847</u>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	583 435	573 318
	Markanläggningar	183 932	183 932
		<u>767 367</u>	<u>757 250</u>

Noter	2023-12-31	2022-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	29 626 518	28 016 057
Årets investeringar	855 846	3 420 705
Årets försäljning/ utträngning	-56 737	-1 810 244
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>30 425 627</u>	<u>29 626 518</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 354 705	-10 591 631
Årets avskrivningar	-583 435	-573 318
Årets försäljning/utträngning	51 096	1 810 244
Utgående avskrivningar	<u>-9 887 044</u>	<u>-9 354 705</u>
Utgående bokfört värde	20 538 583	20 271 813
Taxeringsvärde för Höghuset 4, Hyresgästen 1		
Byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000
Byggnad - lokaler	674 000	674 000
	<u>68 674 000</u>	<u>68 674 000</u>
Mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Mark - lokaler	1 089 000	1 089 000
	<u>28 089 000</u>	<u>28 089 000</u>
Taxeringsvärde totalt	96 763 000	96 763 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	3 885 102	3 265 739
Årets investeringar	0	619 363
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 885 102</u>	<u>3 885 102</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 601 219	-1 417 287
Årets avskrivningar	-183 932	-183 932
Utgående avskrivningar	<u>-1 785 151</u>	<u>-1 601 219</u>
Bokfört värde	2 099 951	2 283 883
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 633 946	3 434 234
Årets investering	930 096	1 199 712
Omfört till byggnad	-855 846	-3 420 705
Utgående anskaffningsvärde	4 708 196	4 633 946
Pågående nyanläggning avser solceller, beräknad utgift uppgår till ca 4,7 milj kr och beräknas färdig 2024		
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	165 812	81 305
	<u>165 812</u>	<u>81 305</u>
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	242 624	161 614
	<u>242 624</u>	<u>161 614</u>

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	220559	1,14%	2025-06-30	4 837 500	0
Stadshypotek AB	224112	1,37%	2026-10-30	4 662 400	0
Stadshypotek AB	224355	1,07%	2024-12-01	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	226887	3,81%	2025-09-01	5 280 000	0
Stadshypotek AB	227204	5,00%	2024-07-11	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek AB	227535	3,76%	2027-12-01	4 887 500	0
Stadshypotek AB	229008	5,00%	2024-07-02	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	229755	5,00%	2024-07-22	2 500 000	2 500 000
				33 167 400	13 500 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					19 667 400
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					30 823 400
Kortfristig del av långfristig skuld				13 500 000	11 068 800
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 468 800 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				33 786 000	33 786 000
Not 13 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				21 552	27 815
Arbetsgivaravgifter				19 129	23 850
Mervärdesskatt				10 950	0
Övriga kortfristiga skulder				17 368	17 168
				68 999	68 833
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				161 233	96 130
Övriga upplupna kostnader				273 859	1 219 399
Förutbetalda hyror och avgifter				496 627	438 276
				931 719	1 753 805

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

Amanda Broberg
Christer Göstasson
Håkan Larsson
Jeanette Larsson**Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift**Lars Norbäck
Av föreningen vald revisorMalin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB i Halmstad Bostadsrättsförening Linehed, org.nr. 749200-1446

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB i Halmstad Bostadsrättsförening Linehed för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB i Halmstad Bostadsrättsförening Linehed för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Halmstad

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Norbäck
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Linehed i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JEANETTE LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 06:16:05



GÖSTASSON CHRISTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-18 kl. 14:06:06



AMANDA BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 06:09:34



HÅKAN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 12:19:48



LARS NORBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 17:39:42



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 10:21:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Linehed i Halmstad signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

LARS NORBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 17:40:55



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 10:21:33



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.