BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 306 kr/kvm	**Investeringsbehov** 266 kr/kvm	**Skuldsättning** 4 650 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	**Energikostnad** 184 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi.
Tomträtt Ja	**Årsavgift** 947 kr/kvm	Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/ bostadsrättskollen

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

HSB Brf Linjalen i Göteborg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Sparande 306 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 > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Vi har medvetet ett högt sparande för att klara de stora investeringarna/underhåll som vi har under nästkommande år.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Investeringsbehov 266 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.	

Styrelsens kommentar

Vi har en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt. Vi uppdaterar underhållsplanen årligen och har god kontroll på de större underhåll och investeringar som behöver göras.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Skuldsättning 4 650 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 < 4 000 Normal 4 000 – 10 000 Hög 10 001 – 15 000 Mycket hög > 15 000 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen amorterar 0.7 procent (1.045.240 kr) av lånen årligen då skuldsättningen bedöms vara låg och därmed tillfredställande handlingsutrymme ändå kan anses finnas för nya lån.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Räntekänslighet 5 %	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 Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är normal enligt riktvärdena. Styrelsen arbetar med att amortera skulderna samt med olika bindningstider för att minska känsligheten.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Energikostnad 184 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 kommentar

Föreningens energikostnad består till största delen av fjärrvärmekostnad från kommunens fjärrvärmebolag och kostnaden är svår att påverka, men har på grund av en kall vinter varit högre än föregående år. Styrelsen arbetar kontinuerligt med föreningens energiförbrukning, bland de senaste åtgärderna kan nämnas injustering av värmen i hela föreningen och åtgärder efter OVK.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
Tomträtt Ja	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 kommentar

Föreningen har tre tomträttsavtal varav ett löpte ut 1 januari 2024. Styrelsen beslutade då att bestrida kommunens yrkande på en höjning med 288 procent. Processen pågår och vi avvaktar en vägledande dom i Högsta domstolen. Ett annat avtal löper ut 2025-01-01. Kommunens yrkande på ny avgift ankom inte till föreningen inom föreskriven tid och samma avgift kommer därför att gälla i 10 år. Det tredje avtalet löper ut 2028-07-01.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
12 Årsavgift 947 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 årsavgifter 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 kommentar

Styrelsen arbetar med en 50-årig investerings- och underhållsplan samt en 5-årig flerårsprognos för att bedöma behovet av årsavgiftsuttag. Det ligger en plan med 3-5 procents höjning årligen för att föreningen ska kunna behålla vår ekonomiska ställning. I nyckeltalet för årsavgiften ingår även en garageplats.

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.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Linjalen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9129 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 (se även information under Väsentliga händelser under räkenskapsåret):

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
42	lokaler (hyresrätt)	1 329
420	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30 531
6	lägenheter (hyresrätt)	280
467	garageplatser	0
82	p-platser	0
Totalt 1 017 objekt		**32 140**

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.

Transaktion 09222115557529697344 Signerat LW, KA, SJ, AI, AH, MLS, ME, TO, IB, HK

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Lena Wiklund	Ordförande	2015-11-17
Sven Janzon	Ledamot	2014-11-19
Krister Andersson	Ledamot	2018-11-12
Mats Ellerström	Ledamot	2019-11-11
Anders Hofstedt	Ledamot	2022-12-07
Andrija Ilic	Ledamot	2023-12-27
Mattias Skändlagård	HSB-Ledamot	2023-02-20
Torbjörn Olsson	Ledamot	2022-12-07

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Krister Andersson, Anders Hofstedt, Torbjörn Olsson och Mats Ellerström.

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sven Janzon, Lena Wiklund, Krister Andersson och Anders Hofstedt.

Revisorer har varit: Inger Bergdahl med Patricia Mendoza som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mikael Larsson (sammankallande), Thomas Strandh samt Malin Jerrhagen, valda vid föreningsstämman.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-28. På stämman deltog 54 röstberättigade medlemmar, varav 4 genom fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +5% per 2024-07-01 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 den 2024-02-28.

Transaktion 09222115557529697344 Signerat LW, KA, SJ, AI, AH, MLS, ME, TO, IB, HK

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Föreningen köper från HSB Göteborg fastighetsskötsel, lokalvård, administrativt stöd, teknisk och viss ekonomisk förvaltning, helhetsförvaltning, stöd vid underhållsplanering och boendesociala frågor.

Föreningen har tre tomträttsavtal varav ett löpte ut 1 januari 2024. Styrelsen beslutade då att bestrida kommunens yrkande. Processen pågår och vi avvaktar en vägledande dom i Högsta domstolen. Ett annat avtal löper ut 2025-01-01. Kommunens beslut om ny avgift ankom inte till föreningen inom föreskriven tid och samma avgift som tidigare kommer därför att gälla.

Under året har följande större underhåll, reparationer och investeringar gjorts:
OVK – obligatorisk ventilationskontroll
Byte av mätare för IMD – individuell mätning debitering (pågående arbete i bokslutet)

De senaste 5 åren har följande större åtgärder genomförts i föreningen:

Årtal	Ändamål
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)
2024	Byte av mätare för IMD - individuell mätning debitering

Redovisade årtal avser avslut av åtgärd.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:
Renovering av bjälklag och gården Övre Hallegatan 44–52.
Byte av nyckelsystem.
Ommålning av trapphus.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 50 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 574 och under året har det tillkommit 72 och avgått 59 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 587.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Sparande, kr/kvm	306	308	296	261	290
Skuldsättning, kr/kvm	4 650	4 682	4 732	4 764	4 793
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 895	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	5	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	184	168	172	171	161
Årsavgifter, kr/kvm	947	848	823	815	806
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	975	928	904	893	874
Nettoomsättning, tkr	31 257	29 817	29 040	28 697	28 060
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 869	4 986	3 491	4 112	4 980
Soliditet, %	17	15	13	11	9

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

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

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2019/2020 - 2022/2023 har inte beräknats, därav 0.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023/2024, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el och vatten ingår from 2023/2024.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal visas from 2023/2024 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2019/2020 - 2022/2023 har inte beräknats, därav 0.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	3 349 410	0	0	3 349 410
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	7 873 144	0	730 911	8 604 055
S:a bundet eget kapital, kr	**11 222 554**	**0**	**730 911**	**11 953 465**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	12 296 555	4 985 832	-730 911	16 551 476
Årets resultat, kr	4 985 832	-4 985 832	3 868 551	3 868 551
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**17 282 387**	**0**	**3 137 640**	**20 420 027**
S:a eget kapital, kr	**28 504 941**	**0**	**3 868 551**	**32 373 492**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 869 089 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	17 282 387
Årets resultat, kr	3 868 551
Reservation till underhållsfond, kr	-2 600 000
Ianspråkstagande av underhållsfond, kr	1 869 089
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**20 420 027**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**20 420 027**

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

RESULTATRÄKNING

		2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	31 257 144	29 816 834
Övriga rörelseintäkter		70 203	13 050
Summa Rörelseintäkter		**31 327 347**	**29 829 884**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-19 744 252	-17 352 500
Övriga externa kostnader	Not 4	-588 669	-716 541
Personalkostnader	Not 5	-706 334	-710 345
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-4 089 275	-4 235 263
Summa Rörelsekostnader		**-25 128 530**	**-23 014 649**
Rörelseresultat		**6 198 817**	**6 815 235**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	449 706	113 629
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 779 972	-1 943 032
Summa Finansiella poster		**-2 330 266**	**-1 829 404**
Resultat efter finansiella poster		**3 868 551**	**4 985 832**
Resultat före skatt		**3 868 551**	**4 985 832**
Årets resultat		**3 868 551**	**4 985 832**

Transaktion 09222115557529697344 Signerat LW, KA, SJ, AI, AH, MLS, ME, TO, IB, HK

BALANSRÄKNING

		2024-06-30	2023-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	155 084 112	159 083 643
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	172 142	261 886
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	3 265 972	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**158 522 226**	**159 345 529**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	1 700	1 700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**1 700**	**1 700**
Summa Anläggningstillgångar		**158 523 926**	**159 347 229**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		102 615	9 990
Aktuell skattefordran	Not 13	277 412	71 666
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	12 158 696	14 010 651
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	2 837 693	2 812 087
Summa Kortfristiga fordringar		**15 376 416**	**16 904 393**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	15 000 000	10 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**15 000 000**	**10 000 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 17	190 262	130 149
Summa Kassa och bank		**190 262**	**130 149**
Summa Omsättningstillgångar		**30 566 678**	**27 034 542**
Summa Tillgångar		**189 090 604**	**186 381 771**

BALANSRÄKNING

		2024-06-30	2023-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		3 349 410	3 349 410
Fond för yttre underhåll		8 604 055	7 873 144
Summa Bundet eget kapital		**11 953 465**	**11 222 554**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		16 551 476	12 296 555
Årets resultat		3 868 551	4 985 832
Summa Fritt eget kapital		**20 420 027**	**17 282 387**
Summa Eget kapital		**32 373 492**	**28 504 941**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	104 254 170	104 532 579
Övriga långfristiga skulder	Not 19	210 210	315 315
Summa Långfristiga skulder		**104 464 380**	**104 847 894**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		45 194 672	45 961 503
Leverantörsskulder		2 159 633	2 157 022
Skatteskulder		60 719	32 711
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	1 345 086	1 386 492
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	3 492 622	3 491 209
Summa Kortfristiga skulder		**52 252 732**	**53 028 936**
Summa Skulder		**156 717 112**	**157 876 830**
Summa Eget kapital och skulder		**189 090 604**	**186 381 771**

Transaktion 09222115557529697344 Signerat LW, KA, SJ, AI, AH, MLS, ME, TO, IB, HK

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	6 198 817	6 815 235
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 089 275	4 235 263
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**4 089 275**	**4 235 263**
Erhållen ränta	402 970	113 629
Erlagd ränta	-2 699 446	-1 819 714
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**7 991 616**	**9 344 413**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	106 548	-522 258
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-89 900	-596 196
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**16 648**	**-1 118 454**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**8 008 265**	**8 225 958**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 265 972	-552 372
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-3 265 972**	**-552 372**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 045 240	-1 595 240
Ökning (+) /minskning (-) av övriga skulder	-105 105	315 315
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-1 150 345**	**-1 279 925**
Årets kassaflöde	**3 591 948**	**6 393 661**
Likvida medel vid årets början	**23 718 947**	**17 325 286**
Likvida medel vid årets slut	**27 310 895**	**23 718 947**

Transaktion 09222115557529697344 Signerat LW, KA, SJ, AI, AH, MLS, ME, TO, IB, HK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10-120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	15 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-10 år
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
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.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	14 277 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Övrigt
Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	27 177 756	25 884 012
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 739 819	1 685 777
	Hyror bostäder	333 948	334 176
	Hyror lokaler	697 430	672 932
	Hyror garage och parkeringsplatser	570 587	556 902
	Hyror förbrukningsbaserad	36 787	0
	Hyror övrigt	56 211	0
	Övriga primära intäkter	714 988	731 045
	Summa Bruttoomsättning	**31 327 526**	**29 864 844**
	Hyresbortfall	-70 382	-48 010
	Summa	**-70 382**	**-48 010**
	Summa Nettoomsättning	**31 257 144**	**29 816 834**

Not 3	Driftskostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 992 777	-3 608 847
	Snö och halk-bekämpning	-127 518	-77 082
	Reparationer	-1 742 330	-1 670 377
	Planerat underhåll	-1 869 089	-686 411
	El	-1 822 017	-1 681 199
	Uppvärmning	-3 319 338	-2 999 348
	Vatten	-772 793	-733 333
	Sophämtning	-900 956	-805 446
	Fastighetsförsäkring	-184 819	-167 386
	Kabel-TV och bredband	-1 022 612	-1 022 804
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-737 380	-719 914
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 522 496	-1 419 334
	Tomträttsavgäld	-1 671 400	-1 671 400
	Övriga driftkostnader	-58 727	-89 619
	Summa Driftskostnader	**-19 744 252**	**-17 352 500**

Transaktion 09222115557529697344 Signerat LW, KA, SJ, AI, AH, MLS, ME, TO, IB, HK

Not 4	Övriga externa kostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-40 542
	Administrationskostnader	-101 734	-57 432
	Extern revision	-28 500	-26 875
	Konsultkostnader	-179 583	-203 430
	Medlemsavgifter	-134 973	-135 027
	Föreningsverksamhet	-123 507	-221 175
	Övriga förvaltningskostnader	-20 373	-32 060
	Summa Övriga externa kostnader	**-588 669**	**-716 541**

Not 5	Personalkostnader	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-343 138	-323 906
	Revisionsarvode	-22 860	-22 290
	Övriga arvoden	-126 863	-157 872
	Löner och övriga ersättningar	-60 420	-54 840
	Sociala avgifter	-135 300	-137 242
	Övriga personalkostnader	-17 752	-14 195
	Summa Personalkostnader	**-706 334**	**-710 345**

Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-3 978 463	-3 978 463
	Avskrivning på markanläggning	-21 068	-21 068
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-89 744	-235 732
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-4 089 275**	**-4 235 263**

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	447 152	112 445
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 554	1 184
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**449 706**	**113 629**

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-07-01 2024-06-30	2022-07-01 2023-06-30
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 778 605	-1 942 501
	Övriga räntekostnader	-1 367	-532
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-2 779 972**	**-1 943 032**

Not 9	Byggnader och mark	2024-06-30	2023-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	198 995 465	197 975 215
	Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	316 016	316 016
	Årets investeringar	0	1 020 250
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**199 311 481**	**199 311 481**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-40 227 838	-36 228 307
	Årets avskrivningar	-3 999 531	-3 999 531
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-44 227 369**	**-40 227 838**
	Utgående redovisat värde	**155 084 112**	**159 083 643**

Taxeringsvärde	*2024-06-30*	*2023-06-30*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	346 000 000	346 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 527 000	2 527 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	268 000 000	268 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 773 000	1 773 000
Summa	**618 300 000**	**618 300 000**

Ställda säkerheter	*2024-06-30*	*2023-06-30*
Fastighetsinteckning	155 280 300	155 280 300
Varav i eget förvar	0	0

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-06-30	2023-06-30
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	1 901 226	1 881 090
	Årets investeringar	0	37 247
	Årets försäljning/utrangering	0	-17 111
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**1 901 226**	**1 901 226**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-1 639 340	-1 420 719
	Årets avskrivningar	-89 744	-235 732
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	17 111
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-1 729 084**	**-1 639 340**
	Utgående redovisat värde	**172 142**	**261 886**

Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-06-30	2023-06-30
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	505 125
	Årets investeringar	3 265 972	128 625
	Omklassificering till byggnad	0	-633 750
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**3 265 972**	**0**

Avser renovering av bjälklag och gården Övre Hallegatan 44–52, låsbyte samt byte av mätare för IMD

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-06-30	2023-06-30
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	1 200	1 200
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 700**	**1 700**

Not 13	Aktuell skattefordran	2024-06-30	2023-06-30
	Aktuell skattefordran		
	Momsfordran	277 412	71 666
	Summa Aktuell skattefordran	**277 412**	**71 666**

Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-06-30	2023-06-30
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	12 120 633	13 588 799
	Övriga fordringar	38 063	421 852
	Summa Övriga fordringar	**12 158 696**	**14 010 651**

Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	46 736	917
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 790 957	2 811 170
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**2 837 693**	**2 812 087**

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-06-30	2023-06-30
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	15 000 000	10 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**15 000 000**	**10 000 000**

Transaktion 09222115557529697344 Signerat LW, KA, SJ, AI, AH, MLS, ME, TO, IB, HK

Not 17	Kassa och bank	2024-06-30	2023-06-30
	Kassa och bank		
	Handelsbanken	190 262	130 149
	Summa Kassa och bank	**190 262**	**130 149**

Not 18	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-06-30

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek	0,74%	2024-09-30	19 982 400	0
Stadshypotek	3,58%	2026-01-30	23 580 638	247 400
Stadshypotek	4,02%	2025-12-01	3 335 625	67 500
Stadshypotek	3,63%	2024-12-01	3 335 625	67 500
Stadshypotek	3,63%	2024-12-01	2 930 591	31 684
Stadshypotek	4,66%	2024-08-02	6 000 000	0
Stadshypotek	4,66%	2024-08-02	6 000 000	0
Stadshypotek	4,65%	2024-08-02	6 000 000	0
Stadshypotek	1,66%	2030-01-30	22 919 314	244 472
Stadshypotek	1,03%	2026-12-01	18 689 305	191 684
Stadshypotek	0,74%	2025-12-30	18 000 000	0
Stadshypotek	1,18%	2027-10-30	15 000 000	0
SBAB	3,74%	2028-03-17	3 675 344	195 000
			149 448 842	**1 045 240**

Långfristig del	104 254 170
Nästa års amortering av långfristig skuld	946 056
Lån som ska konverteras inom ett år	44 248 616
Kortfristig del	45 194 672
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 045 240
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 180 960
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	21 696 954
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,15%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19	Övriga långfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
	Övriga skulder		
	Förtidsinlöst balkonginglasning	210 210	315 315
	Summa Övriga skulder	**210 210**	**315 315**

Not 20	Övriga kortfristiga skulder	2024-06-30	2023-06-30
	Övriga skulder		
	Källskatt och arbetsgivaravgifter	5 655	22 223
	Inre fond	1 127 504	1 193 185
	Övriga kortfristiga skulder	211 927	171 084
	Summa Övriga skulder	**1 345 086**	**1 386 492**

Transaktion 09222115557529697344 Signerat LW, KA, SJ, AI, AH, MLS, ME, TO, IB, HK

Not 21	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-06-30	2023-06-30
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	2 673 004	2 754 507
	Upplupna räntekostnader	372 229	291 703
	Övriga upplupna kostnader	447 389	444 999
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**3 492 622**	**3 491 209**

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linjalen i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30.

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 2024 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 revisionssed 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.

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information. (Med den andra informationen menas bostadsrättskollen)

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

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 Brf Linjalen i Göteborg för räkenskapsåret 2023-07-01-2024-06-30 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Bergdahl
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2024-10-21 kl. 18:48:36

KRISTER ANDERSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 18:49:15

SVEN JANZON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-10-20 kl. 12:26:39

ANDRIJA ILIC
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 18:57:43

ANDERS HOFSTEDT
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 10:18:36

MATTIAS LARS SKÄNDLAGÅRD
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-10-18 kl. 15:22:40

MATS ELLERSTRÖM
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 18:13:41

TORBJÖRN OLSSON
Ledamot
E-signerade med BankID: 2024-10-21 kl. 21:06:45

INGER BERGDAHL
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 10:39:10

HELIN KARAM
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 11:04:30

REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 avseende HSB Brf Linjalen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGER BERGDAHL
Revisor
E-signerade med BankID: 2024-10-24 kl. 17:36:42

HELIN KARAM
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2024-10-25 kl. 11:04:55

VERKSAMHETSBERÄTTELSE
för
HSB Bostadsrättsförening Linjalen

MÅL OCH VISIONER

Föreningens övergripande vision lyder ”Med engagerade medlemmar skall vi gemensamt skapa ett miljövänligt generationsboende med hög kvalité 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 medlemmar möjlighet att hyra föreningens gästlägenhet med tillhörande parkeringsplats, nyttja föreningens pingisrum, hobbyrum och föreningens gym för en avgift.

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 med 49 pallkragar som föreningens medlemmar har möjlighet att hyra för en mindre avgift. På gård 4 (Övre Hallegatan 32–42) finns en boulebana och ett stort schackspel med pjäser som alla boende kan låna. På gård 5 (Övre Hallegatan 44–52) pågår planering för en totalrenovering.

ÖVRIG INFORMATION

Styrelsearbete

Några punkter i styrelsens arbete under verksamhetsåret har varit:

- Ett av föreningens tomträttsavtal löpte ut 1 januari 2024. Kommunen beslutade att höja den årliga avgiften från 480.584 kr till 1.383.808 kr. Styrelsen har bestridit kommunens yrkande och har anlitat advokat för att föra vår talan. Processen pågår och vi avvaktar en vägledande dom i Högsta domstolen. Ett annat avtal löper ut 2025-01-01. Kommunens yrkande om förhöjd avgift inkom för sent och samma avgift som tidigare kommer därför att gälla.
- Planering och genomförande av byte av alla mätare för IMD, individuell mätning och debitering samt byte av leverantör av tjänsten.
- Planering och genomförande av OVK, obligatorisk ventilationskontroll.
- Planering av låsbyte i dörrar till alla allmänna utrymmen
- Planering av arbetet med renovering av bjälklag och gård på Övre Hallegatan 44–52
- Renovering av undercentralerna.
- Byte av takfläkt Övre Hallegatan 52.

- Beslutat om helhetsförvaltning och har påbörjat omställningen till ett mer strategiskt och långsiktigt styrelsearbete.

Lån

Föreningens lån uppgick vid räkenskapsårets utgång 2024-06-30 till totalt 149 448 842 kr, (150 494 082 kr vid föregående räkenskapsårs utgång).

Lånen fördelas enligt följande ungefärliga återstående löptider:
Rörlig 3 månaders (snittränta 4,66 %): 18 000 000 kr, motsvarande 12 % av totala lånesumman.
Förfaller inom ca 1 år (snittränta 1,43 %): 26 248 616 kr, motsvarande 18 % av totala lånesumman.
Förfaller inom ca 2 år (snittränta 2,47 %): 44 916 263 kr, motsvarande 30 % av totala lånesumman.
Förfaller inom ca 3 år (snittränta 1,03 %): 18 689 305 kr, motsvarande 12 % av totala lånesumman.
Förfaller inom ca 4 år (snittränta 1,68 %): 18 675 344 kr[1)], motsvarande 12 % av totala lånesumman
Förfaller inom ca 7 år (snittränta 1,66 %): 22 919 314 kr, motsvarande 15 % av totala lånesumman.

Total snittränta under räkenskapsåret var 2,15 % (1,54 % under föregående räkenskapsår).

1) Avser bland annat lånet på balkonginglasningen (3 675 344 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 bevistat, protokollfört styrelsemöte.

Inkomstbasbelopp 2024: 76 200 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 bevistat 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 bevistat, 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, 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, operabesök samt en rundtur med Paddan. Varje arrangemang har bevistats av mellan 17 och 80 personer.

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 430 medlemmar.

Motioner från Årsstämma 2023

Motion 3: På gård 3, Övre Hallegatan 20–30, har en gemensam låda för uteleksaker införskaffats.
Motion 5: Det är i nuläget inte möjligt att bredda trappan.

Slutord

Styrelsen vill tacka alla medlemmar som, under året, på olika sätt, verkat för att vi inom föreningen ska ha ett trivsamt, tryggt och behagligt boende i god miljö och fin gemenskap.