



ÅRSREDOVISNING 2024

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

2024-01-01--2024-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

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	48	st				
Totalt	207	st			7 911,0	m ²

Under de senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- 2014, nya fönsterpartier
- 2017–18, utbyggnad och inglasning av balkonger
- 2019, byte av garageportar – nya p-platser iordningställdes
- 2020, färdigställt OVK åtgärder för tvättstuga och fritidslokal
- 2021, nya garageportar (varmgarage), inre yttre belysning garage
- 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.
- 2021-22, byte av golvvärmeventiler inkl. injustering
- 2021-22, installation av staket och grindar med passagesystem och belysning för innergården
- 2022 Byte av golvvärmeventiler
- 2022 Dörröppnare till samtliga entréer
- 2022 Nya tegelfogar
- 2023 UVS ombyggnad 1 kärl till matavfall

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har bl a följande underhåll genomförts:

- Takbyte på hus A, B och C
- Byte av takpannor i samband med ombyggnad av solpaneler
- Byte av hänggrännor på kallgaragen

Föreningen har en 30-årig underhållsplan som uppdateras årligen. Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen 2024-05-11.

Föreningen har avsatt 300 000 kr i budgeten för 2025 till framtida underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 12% fr o m 2024-01-01. Sedan styrelsen behandlat budgeten för 2025 beslutades det att höja årsavgiften med 4% fr o m 2025-01-01. Utöver årsavgiften tillkommer balkongavgiften på 275 kr per lägenhet samt 199 kr för TV-bredband.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 36 698 600 kr. Nytt lån, 4 000 000 kr, har tagits upp för finansiering av takbyte. Under året har 468 800 kr amorterats.

Väsentliga avtal

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

Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-18.

Föreningen hade vid årets början 177 medlemmar. Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 173 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.

Under året har 13 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 ledamoten Jeanette Larsson. Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firman tecknas av styrelsen, 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 Jeanette Larsson.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	6416	5 873	5 220	5 222	5 207
Res. efter finansiella poster, tkr	68	-1 510	-3 259	-171	872
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *)	693	621	586	586	586
Skuldsättning kr/kvm	4639	4193	4254	3 056	2 614
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	4639	4193			
Sparande per kvm	145	103			
Räntekänslighet, %	6,7	6,7			
Energikostnad per kvm	214	197			
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	85	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	259 754	10 343 859	-1 510 304
Avsättning underhållsfond			411 000	-411 000	
Ianspråktagande underhållsfond			-221 691	221 691	
Överföring till balanserat resultat				-1 510 304	1 510 304
Årets resultat					68 100
Belopp vid årets slut	237 435	0	449 063	8 644 246	68 100

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	8 644 246
Årets resultat	68 100
	8 712 346

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	8 712 346
---------------------	-----------

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 449 063 kr.

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



		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	6 415 496	5 873 430
Summa rörelsens intäkter		6 415 496	5 873 430
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-4 022 085	-3 825 919
Periodiskt underhåll	Not 3	-221 691	-1 558 585
Övriga externa kostnader	Not 4	-57 500	-56 500
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-168 077	-232 366
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-854 511	-767 367
Övriga rörelsekostnader		-13 443	-5 641
Summa rörelsens kostnader		-5 337 307	-6 446 378
Rörelseresultat		1 078 189	-572 948
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		27 751	25 232
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 037 840	-962 588
Summa finansiella poster		-1 010 089	-937 356
Resultat efter finansiella poster		68 100	-1 510 304
Årets resultat		68 100	-1 510 304
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		68 100	-1 510 304
Reservering till fond för yttre underhåll		-411 000	-280 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		221 691	1 558 585
Resultat efter fondförändring		-121 209	-231 718

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31	
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 12	Not 7	21 963 127	20 538 583
Mark			15 722 300	15 722 300
Markanläggningar		Not 8	1 916 019	2 099 951
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 9	4 708 196	4 708 196
			44 309 642	43 069 030
Summa anläggningstillgångar			44 309 642	43 069 030
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			4 253	6 529
Avräkningskonto HSB Göta			5 249 366	1 828 879
Övriga fordringar		Not 10	157 227	165 812
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 11	240 699	242 624
			5 651 545	2 243 844
Kortfristiga placeringar				
Summa omsättningstillgångar			5 651 545	2 243 844
Summa tillgångar			49 961 187	45 312 874

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		237 435	237 435
Fond för yttre underhåll		449 063	259 754
		<u>686 498</u>	<u>497 189</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 644 246	10 343 859
Årets resultat		68 100	-1 510 304
		<u>8 712 347</u>	<u>8 833 555</u>
Summa eget kapital		<u>9 398 845</u>	<u>9 330 744</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	16 549 900	19 667 400
		<u>16 549 900</u>	<u>19 667 400</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	20 148 700	13 500 000
Leverantörsskulder		1 940 219	685 346
Skatteskulder		17 365	23 467
Fond för inre underhåll		952 711	1 105 198
Övriga skulder	Not 13	62 144	68 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	891 303	931 719
		<u>24 012 442</u>	<u>16 314 730</u>
Summa skulder		<u>40 562 342</u>	<u>35 982 130</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>49 961 187</u>	<u>45 312 874</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	68 100	-1 510 304
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet (ex utträngning)	13 443	5 641
Avskrivningar	854 511	767 367
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	936 054	-737 296
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	12 787	-169 274
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 049 012	-1 275 015
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 997 853	-2 181 585
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-2 108 566	-930 096
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-2 108 566	-930 096
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	3 531 200	-488 800
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 531 200	-488 800
Årets kassaflöde	3 420 487	-3 600 481
Likvida medel vid årets början *)	1 828 879	5 429 360
Likvida medel vid årets slut *)	5 249 366	1 828 879

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

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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	0,7	
Markanläggning	4,7	
Ombyggnader	2,5	
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 framåtriktat.		
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 1 630 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
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	5 348 460
	Hyror	654 683
	Elintäkter	132 684
	Övriga intäkter	279 669
		6 415 496
Not 2	Driftskostnader	
	Fastighetsskötsel och lokalvård	517 854
	Reparationer	334 936
	El	427 356
	Uppvärmning	998 533
	Vatten	269 025
	Sophämtning	251 892
	Kabel-TV, internet	286 026
	Övriga avgifter	87 866
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	213 230
	Förvaltningsarvoden	490 494
	Övriga driftskostnader	144 874
		4 022 085
Not 3	Periodiskt underhåll	
	Årets kostnad för genomfört periodiskt underhåll	221 691
		221 691
Not 4	Övriga externa kostnader	
	Extern revisor - BoRevision	16 000
	Medlemsavgifter	41 500
		57 500

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Noter			
Not 5	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	41 850	62 950
	Vicevärdsarvode	0	6 785
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	50 822	117 555
	Sociala kostnader	26 504	39 876
		<u>122 177</u>	<u>230 166</u>
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	45 900	2 200
		<u>45 900</u>	<u>2 200</u>
	Totalt	<u>168 077</u>	<u>232 366</u>
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	670 579	583 435
	Markanläggningar	183 932	183 932
		<u>854 511</u>	<u>767 367</u>

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 7 Byggnader		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1959	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	30 425 627	29 626 518
Årets investeringar	2 108 566	855 846
Årets försäljning/ utrangering	-158 357	-56 737
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 375 836	30 425 627
Ingående ackumulerade avskrivningar	-9 887 044	-9 354 705
Årets avskrivningar	-670 579	-583 435
Årets försäljning/utrangering	144 914	51 096
Utgående avskrivningar	-10 412 709	-9 887 044
Utgående bokfört värde	21 963 127	20 538 583
Taxeringsvärde för Höghuset 4, Hyresgästen 1		
Byggnad - bostäder	68 000 000	68 000 000
Byggnad - lokaler	674 000	674 000
	68 674 000	68 674 000
Mark - bostäder	27 000 000	27 000 000
Mark - lokaler	1 089 000	1 089 000
	28 089 000	28 089 000
Taxeringsvärde totalt	96 763 000	96 763 000
Not 8 Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	3 885 102	3 885 102
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 885 102	3 885 102
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 785 151	-1 601 219
Årets avskrivningar	-183 932	-183 932
Utgående avskrivningar	-1 969 083	-1 785 151
Bokfört värde	1 916 019	2 099 951
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående anskaffningsvärde	4 708 196	4 633 946
Årets investering	2 108 566	74 250
Omfört till byggnad	-2 108 566	-855 846
Utgående anskaffningsvärde	4 708 196	4 708 196
Pågående nyanläggning avser solceller, beräknad utgift uppgår till ca 4,7 milj kr. Pågående rättslig tvist med leverantör då felaktigheter upptäckts. Aktiveras troligen under 2025.		
Not 10 Övriga fordringar		
Skattekonto	157 227	165 812
	157 227	165 812
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	240 699	242 624
	240 699	242 624

Noter		2024-12-31		2023-12-31	
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	220559	1,14%	2025-06-30	4 837 500	4 837 500
Stadshypotek AB	224112	1,37%	2026-10-30	4 662 400	0
Stadshypotek AB	226887	3,81%	2025-09-01	5 280 000	5 280 000
Stadshypotek AB	227204	4,20%	2025-01-13	4 531 200	4 531 200
Stadshypotek AB	227535	3,76%	2027-12-01	4 887 500	0
Stadshypotek AB	229008	4,20%	2025-01-02	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	233443	2,86%	2028-12-01	7 000 000	0
Stadshypotek AB	229755	4,20%	2025-01-22	2 500 000	2 500 000
				36 698 600	20 148 700
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					16 549 900
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					34 354 600
Kortfristig del av långfristig skuld				20 148 700	13 500 000
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				15 763	21 552
Arbetsgivaravgifter				14 241	19 129
Mervärdesskatt				7 316	10 950
Övriga kortfristiga skulder				24 824	17 368
				62 144	68 999
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				152 359	161 233
Övriga upplupna kostnader				231 258	273 859
Förutbetalda hyror och avgifter				507 686	496 627
				891 303	931 719

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Halmstad

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Linehed i Halmstad för räkenskapsåret 2024.

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 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. Revisorenas 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 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 Bostadsrättsförening Linehed i Halmstad för räkenskapsåret 2024 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.

Halmstad

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Norbäck
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 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: 2025-05-08 kl. 08:40:37



GÖSTASSON CHRISTER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 18:53:04



AMANDA BROBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 10:36:17



HÅKAN LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-08 kl. 09:03:55



LARS NORBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-09 kl. 14:47:40



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:04:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-09 kl. 14:56:07



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-13 kl. 08:05:01



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 stadgarna 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

Stadgarna 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 står något i årsredovisningen.