



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Linné i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Linné i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 716408-6634 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-07-11.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Göteborg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kommendantsängen 9:14	1981-11-11	1984

Totalt 1 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
13	lokaler (hyresrätt)	1 514
270	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	21 598
99	garageplatser inkl 6 MC-platser	1 134
Totalt 382 objekt		24 246

Föreningens lägenheter fördelas på: 2 st 1 rok, 1 st 1.5 rok, 100 st 2 rok, 1 st 2.5 rok, 102 st 3 rok, 43 st 4 rok, 21 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Göteborg Kommendantsängen GA:12	G:A	716408-9661	41,13 / 100	All teknisk utrustning i sopsugcentralen, Såsom sug, Komprimator, Container, Rör mm.

Totalt 1 objekt



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Karl Larsson	Ordförande
Patrik Ohlqvist	Ledamot
Jonas Adolfsson	Ledamot
Nada Markov	Ledamot
Bruno Manrique Carrera	Ledamot
Carl Leandroer	Ledamot
Anders Westman	HSB Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karl Larsson, Jonas Adolfsson och Nada Markov.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Patrik Ohlqvist, Jonas Adolfsson, Bruno Manrique Carrera och Karl Larsson.

Revisorer har varit: Kerstin Marmgren med Kristina Sjöholm som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Glenn Grimhage (sammankallande), Mihaela Golic samt Pawel Szaro, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-04-24. På stämman deltog 86 röstberättigade medlemmar inklusive fullmakter.

Extra föreningsstämma hölls 2024-11-14. På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar inklusive fullmakter.

Ärende på extrastämman var beslut två av två att fastställa nya normalstadgar för föreningen.

Stämman beslutade att fastställa stadgarna.

Ärende på extrastämman var också beslut kring placering av Boulebana.

Stämman beslutade att ingen boulebana ska byggas och att tidigare stämmobeslut upphävs.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-10-10.

Föreningen har tagit beslut att uppdatera sina stadgar till HSBs normalstadgar 2023. Besluts togs på Årsstämman 240424 samt extrastämma 241114.

Tre lån omförhandlades och ett nytt lån på 3,6 msek togs upp.

Planerat underhåll och byte av fyra stycken ventilationsaggregat samt två aggregat för garaget. Samt rensning av kanalsystem

och ny injustering. Nytt system för energistyrning har förts in.

Planerat underhåll och renovering av fasaden på delar av Olivedalsgatan och Linnégatan. Samt byte av takfönster och ommålning av balkongräcken.

Omförhandlat avtal med Göteborgs Energi och tecknat nytt leveransavtal avseende energistyrning med HSB med tillhörande teknisk utrustning. Ger en kostnadsbesparing för föreningen.

Ny ägare av glasögonmagasinet från Bo Emanuelsson till Glasögonmagasinet Optik Sweden AB.

Ryan Organics har tagit över ägandet av Salong Nova Active Beauty.

Trek Cykelaffär har sagt upp avtalet.

Ny tvättmaskin på Olivedalsgatan installerades under hösten

Hållare för reparationer av cykel inköptes till Hobbyrummet.

Cykelutrensning genomfördes under november.

Översyn av förrådsutrymmen och införande av digital köhantering för extraförråd infördes i november.

Avtalet med HSBs Bosocialservice har sagts upp.

40-årsfirande av föreningen genomfördes 241019 samt gemensamt julfirande 241215.

Trivselgruppen arrangerade träffar för medlemmar, dag- och kvällsaktiviteter med olika teman för att främja gemenskap.

Utredning om genomföranden av Boulebanan. Extrastämman 241114 beslutade att upphäva tidigare stämmobeslut.

Enkätundersökning gällande städningen.

Beslut om att påbörja besiktning av tak

Containrar för medlemmar, containrar har beställts fyra gånger under året, vilket gav medlemmarna möjlighet att göra sig av med grovsopor.

Viss uppfräschning av övernattningsrummen har genomförts.

Sanering av silverfiskar i gymmet och föreningslokalen har påbörjats.

Ökad användning av digitala plattformar för information från styrelsen till medlemmarna.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Byte av fläktaggregat till lägenheter och till garaget samt värmeväxlare. Fasadrenoveringar på delar av Olivedalsgatan och Linnégatan samt översyn och byte av takfönster.
2023	OVK, åtgärder i berörda lägenheternas fläktar och ventilation har utförts. Belysningsarmaturer har bytts ut i entréer och i gymmet. Målning av aluminiumdörrar och entrépartier i gårds- och gatufasader har utförts. Ny kyl och frys i fest- och konferenslokalen. Cykelrensning i förråden har utförts. Nya rökluckor har installerats. Bytt ut några redskap i gymmet och inköpt nytt bordtennisbord.
2022	Utökat laddplatser till totalt 34 st. Nya belysningsarmaturer i entréerna och i gymmet. Nya rökluckor 7 st har installerats. Bastun har renoverats. Åtgärder av fläktar och ventilation i samband med OVK besiktning.
2021	Installerat solcellsanläggning. Installation av mobiltäckning i garaget. Översyn och åtgärder i skyddsrummen.
2020	Målning av dörrar och i vid entréer. Installation av kameraövervakning i garaget. OVK har genomförts. Målning av plåttaken och i rännalar. Infört nytt bokningssystem till tvättstugor, gästrum samt för Fest- och konferenslokalen. Nya anropsenheter i entréerna. Extra förråd har byggts.
2019	Målning i källargångar, hissrum och entréer. Vikstolar i entréerna har satts upp. Installerat två hjärtstartare. Extra förråd har byggts. Laddpunkter 10 st i garaget. Byte av hissmotor och styrenhet i 4 st hissar. Två extra tvättmaskiner har installerats i tvättstugorna.
2018	Byte av hissmotor och apparatställ på Olivedalsgatan 1 till 9. Stamspolning av samtliga lägenheter och i andra gemensamma utrymmen. Målning av plåttaken och i rännalar. Bytt belysningsarmatur till ledljus med rörelsevakter i källargångar och cykelförråd. Bytt belysning till ledlampor på gården. Tecknat avtal för förvaltartjänst med HSB.
2017	Byte av hissmotor och styrenhet på Sveagatan 25 och Nordenskiöldsgatan 10. Målning av återvinningsrummen, Målningsarbeten på plåttaken. Tecknat avtal med HSB, boendesociala gruppen.

2016	Byte av hissmotor och styrenhet på Linnégatan 64-66 och Nordenskiöldsgatan 6. Byggt om fest- och konferenslokalen. Återställt affärslokal på Sveagatan 27. Tecknat gruppavtal med Telenor, (Bredbandsbolaget) för bredband och IP-telefoni.
2015	Maskindelar för värme och ventilation har bytts ut. Lagat entrégolv med klinker och asfalt. Diverse målningsarbeten. Klätt in del av fasaden på Sveagatan 29 med plåt.
2014	Utfört markunderhåll på innergården och entrén vid Linnégatan 64-66. Montage av innerdörrar till hissarna. Installerat nödtelefoner i hissarna, tvåvägskommunikation.
2013	Målning och underhåll på fasaden på innergården. Porten till sopsugen har bytts ut.
2012	Målnings- och fasadunderhåll på fasaden och fönster. Gyllene Prags lokal har rustats upp och moderniserats.
2011	Bytt ut garageporten. Fasaderna har fogförstärkts, plåtenovering, byte av takfönster och takmålning.
2010	Inrättande av nytt "Föreningshus" med fest- och konferenslokal, gym och bastu. Omvandlat tidigare gemensamma utrymmen till tre lägenheter. I garaget har det installerats avloppsbrunnar. Nya tvättmaskiner har installerats. Fasaderna har fogförstärkts, plåtenovering, byte av takfönster och takmålning.
2009	Hissen på Sveagatan 29 har byggts om för att kunna användas för tillträde till gym och bastu i föreningshuset. Nya hisskorgar installerades.
2008	Ny lekutrustning och nya gungor till lekplatserna. Nya hisskorgar installerades.
2007	Dränering av gården. Gårdsupprustning; ny anläggning av pergola. Nya hisskorgar installerades. Målning av takplåten.
2006	Tvättstugorna helrenoverats med nya maskiner. Nya el-slingor installerades i fastighetens stuprör. Omläggning av dränering på gården.
2005	Renovering av alla trappuppgångar. Upprustning av trapphus och våningsplan.
2002	Utbyte av samtliga lägenhetsdörrar till Daloc säkerhetsdörrar. Översyn och uppgradering av kabel TV-nätet. Modernisering av hissar. Upprustning av gården; nyanläggning av gräsmattor, belysning.
2001	Modernisering av hissar. Upprustning och renovering av entréer och garageinfart.
2000	Gästrummen har renoverats. Uppsättning av skärmtak över entréer. Iordningsställande av 15 nya lägenhetsförråd. Målningsarbeten.
1999	Underhåll och reparationer av ventilation, hissar, porttelefoner. Målning av yttertak.
1998	Reparation och kompletterande förstärkningar av dörrar.
1997	Ytterdörrar har målats om. Nya träd har planterats.
1996	I garaget har MC-platser anordnats. Lokaler har iordningsställts.
1995	Målningsarbeten på yttertaket.
1994	Förbättringsarbeten av ventilationen.
1993-1994	Utbyte och komplettering av porttelefonsystemet.
1992-1993	Byte av hisswirar.
1992	Målning av plåttak. Hängrännor och stuprännor har åtgärdats.
1991	Nytt låssystem till lägenhets- och cykelförråd samt till garage.
1990	Nytt bordtennisbord. Gästrummens duschutrymmen har byggts om med kakel på väggar och klinker på golvet.
1989	Nyplantering av växter på gården. I entréer har blommor planterats i lådor.

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte av takfönster. Byte ventilation hyreslokaler och föreningslokal på Sveagatan. Införande av IMD-EI.
2026	Diverse målningsarbeten betongfasad.
2027	Termostatventiler bytas. Målningsarbeten.
2028	Diverse målningsarbeten. Ventiler bytas ut.
2029	Diverse målningsarbeten och upprustning av gemensamma utrymmen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 33 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 400 och under året har det tillkommit 43 och avgått 42 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 401.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	325	295	298	296	304
Skuldsättning, kr/kvm	3 822	4 026	4 195	4 365	4 535
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 290	4 308	4 489	4 671	4 853
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	147	144	131	130	125
Årsavgifter, kr/kvm	775	775	775	775	775
Årsavgifter/totala intäkter, %	82	83	81	83	83
Totala intäkter, kr/kvm	845	870	820	801	797
Nettoomsättning, tkr	20 141	19 951	18 460	18 331	18 288
Resultat efter finansiella poster, tkr	-7 269	2 851	2 257	3 734	2 112
Soliditet, %	39	42	40	39	36

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

Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2024 beräknas även garageytor in i föreningens totala yta. Det påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

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.

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.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror på det stora underhåll som utförts under året.

Efter reservation och ianspråktagande till underhållsfonden blir resultatet positivt.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	24 096 899	0	0	24 096 899
Upplåtelseavgifter, kr	6 744 154	0	0	6 744 154
Underhållsfond, kr	15 844 803	0	-9 193 595	6 651 208
S:a bundet eget kapital, kr	46 685 856	0	-9 193 595	37 492 261
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	21 520 090	2 850 973	9 193 595	33 564 658
Årets resultat, kr	2 850 973	-2 850 973	-7 269 351	-7 269 351
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	24 371 063	0	1 924 244	26 295 307
S:a eget kapital, kr	71 056 919	0	-7 269 351	63 787 568

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 3 249 000 kr samt ianspråktagande skett med 12 442 595 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	24 371 063
Årets resultat, kr	-7 269 351
Reservation till underhållsfond, kr	-3 249 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	12 442 595
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	26 295 307

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	26 295 307
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	20 140 813	19 951 352
Övriga rörelseintäkter	Not 3	358 819	152 278
Summa Rörelseintäkter		20 499 632	20 103 630
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-22 458 115	-12 186 497
Övriga externa kostnader	Not 5	-505 850	-447 771
Personalkostnader	Not 6	-384 639	-396 547
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 705 338	-2 705 338
Summa Rörelsekostnader		-26 053 942	-15 736 153
Rörelseresultat		-5 554 310	4 367 477
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	166 823	114 728
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 881 864	-1 631 233
Summa Finansiella poster		-1 715 041	-1 516 505
Resultat efter finansiella poster		-7 269 351	2 850 973
Resultat före skatt		-7 269 351	2 850 973
Årets resultat		-7 269 351	2 850 973



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	152 031 470	154 696 675
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	89 435	129 568
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	62 500	62 500
Summa Materiella anläggningstillgångar		152 183 405	154 888 743

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	994 380	994 380
Summa Finansiella anläggningstillgångar		994 380	994 380
Summa Anläggningstillgångar		153 177 785	155 883 123

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		42 221	33 338
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	6 156 940	6 754 640
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 609 509	1 391 015
Summa Kortfristiga fordringar		7 808 671	8 178 993

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	994 881	4 968 627
Summa Kortfristiga placeringar		994 881	4 968 627

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 17	812 853	9 058
Summa Kassa och bank		812 853	9 058
Summa Omsättningstillgångar		9 616 404	13 156 678

Summa Tillgångar		162 794 189	169 039 801
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	30 841 053	30 841 053
Fond för yttre underhåll	6 651 208	15 844 803
Summa Bundet eget kapital	37 492 261	46 685 856

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	33 564 658	21 520 090
Årets resultat	-7 269 351	2 850 973
Summa Fritt eget kapital	26 295 307	24 371 063

Summa Eget kapital	63 787 568	71 056 919
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18	64 432 570	67 432 378
Summa Långfristiga skulder		64 432 570	67 432 378

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		28 232 228	25 608 426
Leverantörsskulder		2 206 111	1 938 867
Skatteskulder		54 569	56 874
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	654 562	689 163
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	3 426 581	2 257 174
Summa Kortfristiga skulder		34 574 052	30 550 504

Summa Skulder		99 006 622	97 982 882
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		162 794 189	169 039 801
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 554 310	4 367 477
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 705 338	2 705 338
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 705 338	2 705 338
Erhållen ränta	132 067	114 728
Erlagd ränta	-1 828 840	-1 596 730
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	-4 545 745	5 590 814
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-176 668	249 255
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 346 722	15 902
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 170 053	265 157
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 375 692	5 855 971
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-85 527
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-85 527
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-376 006	-3 923 080
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-376 006	-3 923 080
Årets kassaflöde	-3 751 698	1 847 364
Likvida medel vid årets början	11 648 570	9 801 206
Likvida medel vid årets slut	7 896 872	11 648 570



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	10-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-5 år.
Mark skrivs inte av.	

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	101 185 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.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning vid vissa poster

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	16 744 908	16 744 908
	Hyror lokaler	1 620 967	1 541 942
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 184 986	1 049 332
	Hyror förbrukningsbaserad	45 213	21 811
	Hyror övrigt	84 719	22 200
	Övriga primära intäkter	504 333	585 917
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	20 185 126	19 966 110
	Hyresbortfall	-44 313	-14 758
	<i>Summa</i>	-44 313	-14 758
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	20 140 813	19 951 352
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	233 069	48 260
	Övriga sekundära intäkter	125 750	104 018
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	358 819	152 278
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 769 972	-1 718 119
	Snö och halk-bekämpning	-127 681	-40 957
	Reparationer	-1 211 166	-2 289 293
	Planerat underhåll	-12 442 595	-1 270 852
	EI	-580 644	-474 699
	Uppvärmning	-2 179 127	-2 057 127
	Vatten	-794 588	-795 031
	Sophämtning	-736 583	-1 019 588
	Fastighetsförsäkring	-363 806	-325 762
	Kabel-TV och bredband	-502 021	-502 563
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-685 870	-674 800
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 064 062	-1 017 707
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-22 458 115	-12 186 497

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-13 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-6 015	-12 296
	Administrationskostnader	-153 341	-112 674
	Extern revision	-25 835	-23 351
	Konsultkostnader	-120 000	-163 753
	Medlemsavgifter	-90 000	-90 000
	Föreningsverksamhet	-43 513	0
	Övriga förvaltningskostnader	-67 147	-32 198
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-505 850	-447 771
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-273 750	-275 400
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-23 600	-28 800
	Sociala avgifter	-77 289	-50 007
	Övriga personalkostnader	0	-32 340
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-384 639	-396 547
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 589 095	-2 589 095
	Avskrivning på markanläggning	-76 110	-76 110
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-40 133	-40 133
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 705 338	-2 705 338
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter HSB bunden placering	91 163	110 559
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	75 660	4 169
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	166 823	114 728

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 877 294	-1 630 543
	Övriga räntekostnader	-4 570	-690
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 881 864	-1 631 233

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	190 651 528	190 651 528
	Ingående anskaffningsvärde mark	24 800 000	24 800 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 522 200	1 522 200
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	216 973 728	216 973 728
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-62 277 053	-59 611 848
	Årets avskrivningar	-2 665 205	-2 665 205
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-64 942 258	-62 277 053
	<i>Utgående redovisat värde</i>	152 031 470	154 696 675
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	297 000 000	297 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	437 000 000	437 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 977 000	3 977 000
	<i>Summa</i>	758 577 000	758 577 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	174 787 000	174 787 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	174 787 000	174 787 000

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	752 958	729 931
	Årets investeringar	0	23 027
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	752 958	752 958
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-623 390	-583 257
	Årets avskrivningar	-40 133	-40 133
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-663 523	-623 390
	<i>Utgående redovisat värde</i>	89 435	129 568

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning IMD el	62 500	0
	Årets investeringar	0	62 500
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	62 500	62 500
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	993 880	993 880
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	994 380	994 380
	Under andra långfristiga värdepappersinnehav ingår följande: 5 andelar i Fonius: 1 000kr Andel i Sopsugsanläggning med 41,13% Org Nr 716408-9661: 992 880kr		
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 089 138	6 670 885
	Övriga fordringar	67 802	83 755
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	6 156 940	6 754 640
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	415 226	363 806
	Upplupna ränteutgifter	34 756	6 578
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 159 527	1 020 631
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 609 509	1 391 015
Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	4 000 000
	Placering Collector/Norion Bank	994 881	968 627
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	994 881	4 968 627
Not 17	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Collector/Norion Bank	811 556	0
	Handelsbanken	1 173	1 172
	Nordea	124	7 886
	<i>Summa Kassa och bank</i>	812 853	9 058

Not 18 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank Hypotek	3,57%	2026-03-25	9 579 284	530 080
Swedbank Hypotek	2,6%	2027-10-25	12 013 600	0
SBAB	3,88%	2028-03-17	14 147 500	470 000
Nordea Hypotek AB	1,09%	2026-11-17	6 949 490	0
Nordea Hypotek AB	1,26%	2026-12-16	5 030 357	0
Nordea Hypotek AB	3,89%	2025-03-19	6 430 680	1 262 000
Stadshypotek	0,53%	2025-10-30	14 375 398	0
Stadshypotek	0,78%	2026-06-01	3 316 769	0
Stadshypotek	1,48%	2027-03-01	6 059 800	300 000
Stadshypotek	2,98%	2027-07-30	1 178 850	1 016 000
Stadshypotek	3,95%	2025-06-01	4 765 070	0
Swedbank	2,88%	2027-12-22	8 818 000	345 000
			92 664 798	3 923 080

Långfristig del	64 432 570
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 661 080
Lån som ska konverteras inom ett år	25 571 148
Kortfristig del	28 232 228
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 923 080
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	15 692 320
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,44%
Finns swap-avtal	Nej

Not 19 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Depositioner	23 205	21 784
Momsskuld	119 985	90 779
Källskatt och arbetsgivaravgifter	0	69 111
Inre fond	418 509	419 660
Övriga kortfristiga skulder	92 863	87 829
Summa Övriga skulder	654 562	689 163

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	1 907 026	1 666 153
Upplupna räntekostnader	181 770	128 746
Övriga upplupna kostnader	1 337 785	462 275
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	3 426 581	2 257 174

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 Linné i Göteborg, org.nr. 716408-6634

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linné i Göteborg 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 Linné i Göteborg 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kerstin Marmgren
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Linné i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

KARL ALBIN RAGN LARSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 19:37:00



JONAS ADOLFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 19:33:22



PATRIK OHLQVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 19:34:54



NADA MARKOV

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 19:44:13



BRUNO MANRIQUE CARRERA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 19:51:13



CARL LEANDOER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 19:35:10



ANDERS WESTMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-02-18 kl. 19:35:12



KERSTIN MARMGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 08:53:07



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 11:06:47



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KERSTIN MARMGREN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 08:55:05



HELIN KARAM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-02-19 kl. 11:07:05



HSB – där möjligheterna bor

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 omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omförelse 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 star något i årsredovisningen.