



# ÅRSREDOVISNING 2021/2022

HSB Brf Linjalen



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Linjalen i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9129 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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:

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 Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-31.

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

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

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Lena Wiklund	Ordförande	2015-11-17	
Jan-Olof Wikström	HSB-ledamot	2020-10-23	
Sven Janzon	Ledamot	2014-11-19	
Krister Andersson	Ledamot	2018-11-12	
Mats Ellerström	Ledamot	2019-11-11	
Eva Hedström	Ledamot	2002-11-20	
Abbas Malik	Ledamot	2020-11-23	
Maria Nergården	Ledamot	2021-11-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Krister Andersson, Mats Ellerström, Abbas Malik och Maria Nergården.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten, varav några har genomförts digitalt.

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

Revisorer har varit: Fia Torgersen med Birgitta Zakraoui som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

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

Förtroendeman har varit: Eva Hedström.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-22. På stämman deltog 55 röstberättigade medlemmar, varav 7 genom fullmakt.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-07-01 med +1% och uppgick därefter i genomsnitt till 823 kr/m<sup>2</sup>.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2022-07-01 är registrerad. Avgiften uppgår därefter i genomsnitt till 848 kr/m<sup>2</sup>.

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 2022-01-24.

## Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

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

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

- Byte till LED-belysning i samtliga garage.
- Injustering av värme samt byte av termostater i samtliga lägenheter.
- Uppgradering av gym.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

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

Redovisade årtal avser avslut av åtgärd.

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

Styrelsen planerar att renovera gården samt bjälklag på Övre Hallegatan 44-52.

Styrelsen planerar att byta nyckelsystem i hela föreningen.

Styrelsen planerar att påbörja ommålning av trapphus.

Styrelsen planerar att installera fler laddplatser för el- och hybridbilar.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 58 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 570 och under året har det tillkommit 73 och avgått 66 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 577.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	296	261	290	274	259
Skuldsättning, kr/kvm	4 732	4 764	4 793	4 444	4 280
Räntekänslighet, %	6	6	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	172	171	161	178	185
Driftskostnad, kr/kvm	542	567	514	526	522
Årsavgifter, kr/kvm	823	815	806	783	761
Totala intäkter, kr/kvm	904	893	874	869	857
Nettoomsättning, tkr	29 040	28 697	28 060	27 825	27 454
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 491	4 112	4 980	-16 118	3 650
Soliditet, %	13	11	9	7	16

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	5 209 876	0	749 679	5 959 555
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>8 559 286</b>	<b>0</b>	<b>749 679</b>	<b>9 308 965</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 356 902	4 111 696	-749 679	10 718 919
Årets resultat, kr	4 111 696	-4 111 696	3 491 225	3 491 225
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>11 468 598</b>	<b>0</b>	<b>2 741 546</b>	<b>14 210 144</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>20 027 884</b>	<b>0</b>	<b>3 491 225</b>	<b>23 519 109</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 850 321 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	11 468 598
Årets resultat, kr	3 491 225
Reservation till underhållsfond, kr	-2 600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 850 321
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>14 210 144</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>14 210 144</b>

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



		<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
		<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	29 039 651	28 696 650
Övriga rörelseintäkter	Not 2	12 244	10 503
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>29 051 895</b>	<b>28 707 153</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-16 474 408	-17 322 971
Underhållskostnader	Not 4	-1 850 321	-186 917
Övriga externa kostnader	Not 5	-954 795	-886 856
Personalkostnader	Not 6	-742 019	-684 024
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-4 157 476	-4 082 581
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-24 179 019</b>	<b>-23 163 349</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 872 875</b>	<b>5 543 804</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 248	1 437
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 382 899	-1 433 545
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 381 651</b>	<b>-1 432 108</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>3 491 225</b>	<b>4 111 696</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 162 062 924	165 992 117
Inventarier	Not 12 460 371	314 176
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13 <u>505 125</u>	<u>0</u>
	163 028 420	166 306 293
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14 <u>1 700</u>	<u>1 700</u>
	1 700	1 700
Summa anläggningstillgångar	<b>163 030 120</b>	<b>166 307 993</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 15 3 595	37 787
Övriga fordringar	Not 16 7 058 557	10 271 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17 <u>2 745 076</u>	<u>2 524 427</u>
	9 807 228	12 833 777
Kortfristiga placeringar	Not 18 10 000 000	0
Kassa och bank	311 395	595 867
Summa omsättningstillgångar	<b>20 118 623</b>	<b>13 429 644</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>183 148 743</b>	<b>179 737 637</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 349 410	3 349 410
Underhållsfond	5 959 555	5 209 876
	<u>9 308 965</u>	<u>8 559 286</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	10 718 919	7 356 902
Årets resultat	3 491 225	4 111 696
	<u>14 210 144</u>	<u>11 468 598</u>
Summa eget kapital	<b>23 519 109</b>	<b>20 027 884</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 122 258 338	103 608 391
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	29 830 984	49 495 365
Leverantörsskulder	2 135 351	1 382 868
Skatteskulder	49 041	59 188
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 1 438 897	1 432 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 3 917 023	3 731 343
	<u>37 371 296</u>	<u>56 101 361</u>
Summa skulder	<b>159 629 634</b>	<b>159 709 752</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>183 148 743</b>	<b>179 737 637</b>

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

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

**Redovisningsvaluta**

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

**Byggnader**

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

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

**Intäktsredovisning**

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

**Underhållsfond**

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

**Långfristiga skulder**

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

**Inkomstskatt**

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

**Övrigt**

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

**Övriga bokslutskommentarer**

En förtroendeman har arbetat i föreningen under året.

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	25 130 124	24 880 596
Hyror	1 486 601	1 318 994
Elintäkter	890 520	936 639
Vattenintäkter	890 861	966 605
Övriga intäkter	641 545	593 816
	<b>29 039 651</b>	<b>28 696 650</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	12 244	10 503
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	3 116 536	2 988 974
Reparationer	1 882 124	3 049 758
El	1 689 515	1 738 632
Uppvärmning	3 187 940	3 150 150
Vatten	646 759	622 073
Sophämtning	604 013	683 693
Övriga avgifter	267 735	276 918
Förvaltningsarvoden	1 360 986	1 270 664
Tomträttsavgäld	1 671 400	1 671 400
Övriga driftskostnader	2 047 400	1 870 709
	<b>16 474 408</b>	<b>17 322 971</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	0	87 500
VVS	1 083 860	0
El och tele	67 211	0
Markytor	332 266	0
Utrustning	366 984	99 417
	<b>1 850 321</b>	<b>186 917</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	690 094	681 524
Medlemsavgifter	135 000	135 000
Övriga externa kostnader	129 701	70 332
	<b>954 795</b>	<b>886 856</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	316 350	305 322
Sammanträdesersättningar	55 456	57 074
Revisorsarvode	21 720	20 040
Fritidskommittén	56 800	54 560
Sammanträdesersättning fritidskommittén	3 000	600
Löner och andra ersättningar	21 300	3 340
Sociala kostnader	116 943	121 531
Kurser och konferenser	10 203	0
	<b>601 772</b>	<b>562 467</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Förtroendemannaarvode	54 840	54 840
Löner och ersättningar	57 522	40 296
Sociala kostnader	27 685	26 221
Pensionskostnader och förpliktelser	200	200
	<b>140 247</b>	<b>121 557</b>
	<b>742 019</b>	<b>684 024</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	3 908 125	3 908 125
Markanläggningar	21 068	21 068
Inventarier	228 283	153 388
	<b>4 157 476</b>	<b>4 082 581</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	1 248	1 437
	<b>1 248</b>	<b>1 437</b>

<b>Noter</b>		<b>2021-07-01</b>	<b>2020-07-01</b>
		<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 382 652	1 433 426
	Övriga finansiella kostnader	247	119
		<b>1 382 899</b>	<b>1 433 545</b>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	<b>3 491 225</b>	<b>4 111 696</b>
	Avsättning till underhållsfond	-2 600 000	-2 600 000
	Disposition ur underhållsfond	1 850 321	186 917
	Resultat efter underhållspåverkan	2 741 546	1 698 613

Noter	2022-06-30	2021-06-30
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	197 975 215	197 612 715
Årets investeringar	0	362 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	197 975 215	197 975 215
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 046 298	-28 138 173
Årets avskrivningar	-3 908 125	-3 908 125
Utgående avskrivningar	-35 954 423	-32 046 298
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>162 020 792</b>	<b>165 928 917</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	316 016	316 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 016	316 016
Ingående ackumulerade avskrivningar	-252 816	-231 748
Årets avskrivningar	-21 068	-21 068
Utgående avskrivningar	-273 884	-252 816
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>42 132</b>	<b>63 200</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>162 062 924</b>	<b>165 992 117</b>
Taxeringsvärde för Brämaregården 60:1, 60:4 och 74:3		
Byggnad - bostäder	346 000 000	282 000 000
Byggnad - lokaler	2 527 000	3 729 000
	348 527 000	285 729 000
Mark - bostäder	268 000 000	276 000 000
Mark - lokaler	1 773 000	2 270 000
	269 773 000	278 270 000
Taxeringsvärde totalt	618 300 000	563 999 000
<b>Ställda säkerheter:</b>		
Fastighetsinteckningar	155 280 300	155 280 300
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 506 612	1 506 612
Årets investeringar	374 478	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 881 090	1 506 612
Ingående avskrivningar	-1 192 436	-1 039 048
Årets avskrivningar	-228 283	-153 388
Utgående avskrivningar	-1 420 719	-1 192 436
<b>Bokfört värde</b>	<b>460 371</b>	<b>314 176</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets investeringar, byte LED-lampor garage m.m.*	505 125	0
Pågående nyanläggningar	505 125	0
<i>*Klart i början av räkenskapsåret 2022/2023, totalbelopp 561 tkr</i>		
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus	1 000	1 000
1 andel i OK	200	200
	1 700	1 700

Noter		2022-06-30	2021-06-30			
<b>Not 15 Kundfordringar</b>						
	Hyses och avgiftsfordringar	3 595	35 349			
	Övriga kundfordringar	0	2 438			
		<b>3 595</b>	<b>37 787</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>						
	Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	7 013 891	10 168 129			
	Skattefordringar	0	63 557			
	Skattekonto	32 067	32 044			
	Övrigt	12 599	7 833			
		<b>7 058 557</b>	<b>10 271 563</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>						
	Förutbetalda kostnader	2 031 213	1 740 403			
	Upplupna intäkter	713 863	784 024			
		<b>2 745 076</b>	<b>2 524 427</b>			
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>						
	Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
	HSB Göteborg HSB	2022-06-30	2023-06-30	12 mån	1,10%	10 000 000
						<b>10 000 000</b>
	Fasträntepaceringar				10 000 000	0
					<b>10 000 000</b>	<b>0</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>						
	Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	SBAB	23034905*	1,81%	2023-04-06	4 615 344	220 000
	Stadshypotek	532259	0,74%	2024-09-30	19 982 400	0
	Stadshypotek	534745*	0,71%	2022-10-30	6 000 000	0
	Stadshypotek	535406	1,18%	2027-10-30	15 000 000	0
	Stadshypotek	542160	0,85%	2023-12-01	3 470 625	67 500
	Stadshypotek	556167	0,83%	2024-01-30	24 075 438	247 400
	Stadshypotek	625172*	0,50%	2022-10-30	6 000 000	0
	Stadshypotek	633200*	0,50%	2022-12-01	3 470 625	67 500
	Stadshypotek	633205*	0,50%	2022-12-01	2 993 959	31 684
	Stadshypotek	639383	0,74%	2025-12-30	18 000 000	0
	Stadshypotek	715911	1,03%	2026-12-01	19 072 673	191 684
	Stadshypotek	733191	1,66%	2030-01-30	23 408 258	244 472
	Stadshypotek	762988*	0,45%	2022-08-01	6 000 000	0
					152 089 322	1 070 240
	Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 070 240
	*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					28 760 744
	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					29 830 984
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>122 258 338</b>
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					146 738 122
<b>Not 20 Övriga kortfristiga skulder</b>						
	Källskatt	6 105	2 121			
	Arbetsgivaravgifter	6 392	2 220			
	Mervärdesskatt	132 303	0			
	Inre fond	1 294 097	1 394 302			
	Övriga kortfristiga skulder	0	33 955			
		<b>1 438 897</b>	<b>1 432 598</b>			

<b>Noter</b>	<b>2022-06-30</b>	<b>2021-06-30</b>
<b>Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	168 385	161 595
Ovriga upplupna kostnader	1 138 420	978 496
Förutbetalda hyror och avgifter	2 610 218	2 591 252
	<b>3 917 023</b>	<b>3 731 343</b>

Denna årsredovisning är digitalt signerad  
Göteborg

Abbas Malik

Eva Hedström

Jan-Olof Wikström

Krister Andersson

Lena Wiklund

Maria Nergården

Mats Ellerström

Sven Janzon

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

Fia Torgersen  
Av föreningen vald revisor

Carina Eriksson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# 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 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 revisionssed 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 Brf Linjalen i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. 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, viktiga 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

Carina Eriksson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Fia Torgersen  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 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: 2022-10-24 kl. 11:34:23



**KRISTER ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-23 kl. 20:48:04



**SVEN JANZON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-22 kl. 12:01:20



**ABBAS MALIK**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-24 kl. 12:53:15



**JAN-OLOF WIKSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-21 kl. 16:33:41



**MARIA NERGÅRDEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-24 kl. 14:35:43



**EVA HEDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-22 kl. 10:35:26



**MATS ELLERSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-10-25 kl. 13:54:49



**FIA TORGERSEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-10-25 kl. 19:45:49



**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-10-26 kl. 11:09:06



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Linjalen i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**FIA TORGERSEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-10-25 kl. 19:47:44



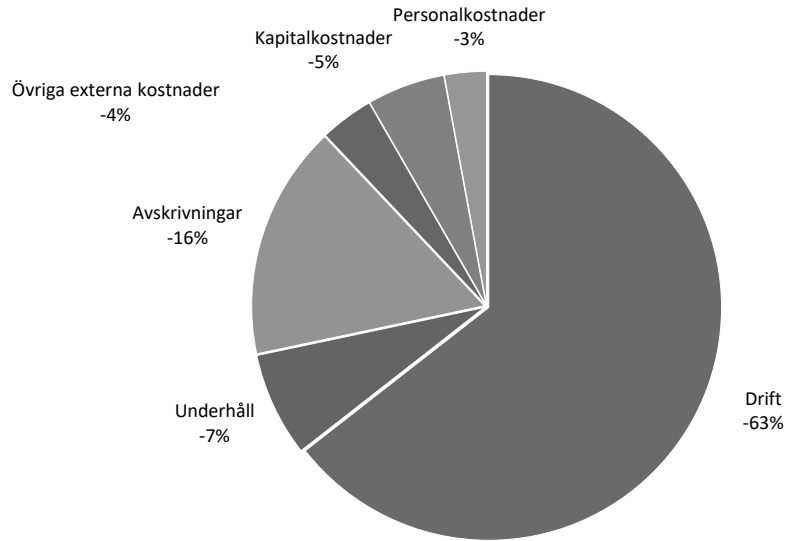
**CARINA ERIKSSON**

**Bolagsrevisor**

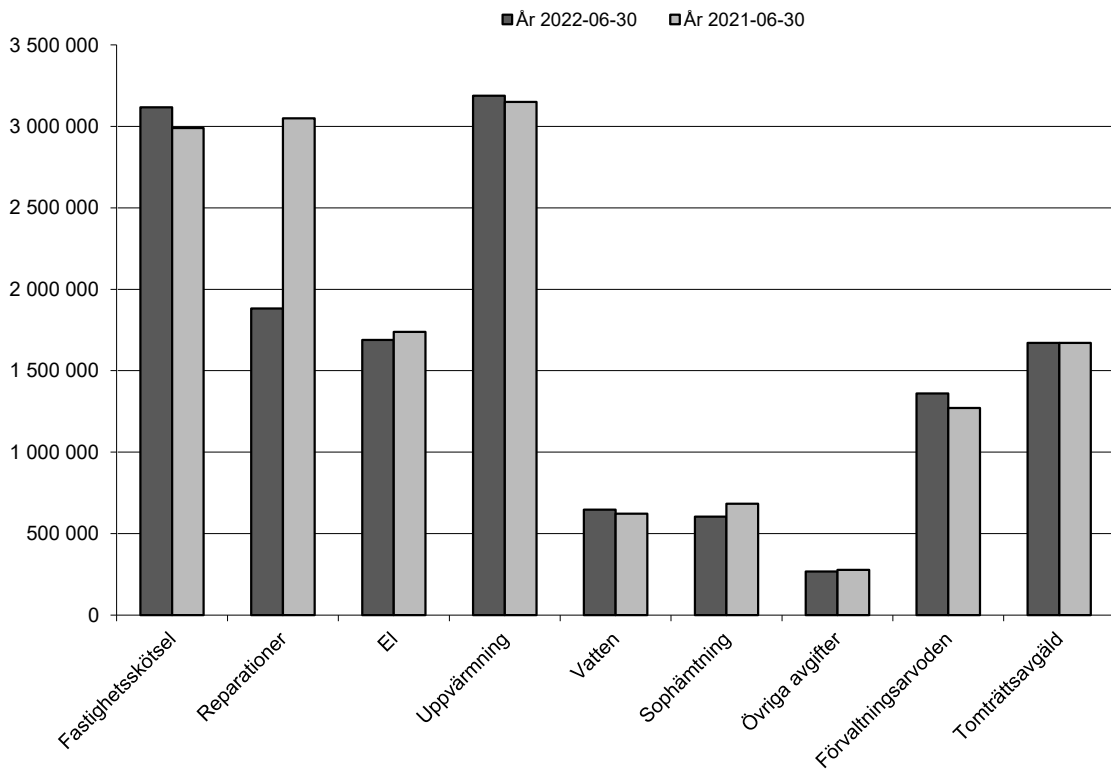
E-signerade med BankID: 2022-10-26 kl. 11:10:19



# Totala kostnader



# Fördelning driftkostnader



# VERKSAMHETSBERÄTTELSE

för

## HSB Bostadsrättsförening Linjalen

### MÅL OCH VISIONER

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

### DET GODA BOENDET

Brf Linjalens föreningsexpedition finns på Västra Stillestorpsgatan 21. Den är öppen första helgfria måndagen i månaden kl. 17.00–19.00. Då finns föreningens förtroendeman och en styrelsemedlem på plats för exempelvis nyckelutlämning, utskrift av blanketter och svar på korta frågor. Under verksamhetsåret har expeditionen dock varit stängd under perioder på grund av risk för smittspridning. De flesta medlemsärenden har kunnat skötas genom mejl och telefon. Då personligt möte krävts har ett sådant bokats.

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 och använda dess gym för en månadsavgift. På grund av pandemin så har både gym och Röda stugan hållits stängda under en del av verksamhetsåret.

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 24 pallkragar som föreningens medlemmar har möjlighet att hyra för en mindre årsavgift. På gård 4 (Övre Hallegatan 32–42) finns en boulebana och ett stort schackspel med pjäser som alla boende kan låna.

### ÖVRIG INFORMATION

#### Styrelsearbete

Några punkter i styrelsens arbete under verksamhetsåret har varit:

- Iordningställande av ett nytt hobbyrum
- Uppgradering av gymmet
- Iordningställande av fler barnvagnsrum
- Flaggstänger till samtliga gårdar med tillhörande julbelysning respektive vimplor för övrig tid av året
- Injustering av värme samt byte av termostater i samtliga lägenheter
- Byte av armatur i alla garage
- Planering av föreningens 50-årsjubileum
- Påbörjat utredning för byte av nyckelsystem
- Ny asfalt på garagedfart samt flera parkeringsplatser på Övre Hallegatan

## Lån

Föreningens lån uppgick vid räkenskapsårets utgång 2022-06-30 till totalt 152 089 322 kr, (153 103 756 kr vid föregående räkenskapsårs utgång).

Lånen fördelas enligt följande ungefärliga återstående löptider:

Rörlig 3 månaders (ränta 1,5 %): 6 000 000 kr, motsvarande 4 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 1 år (snittränta 0,45 %): 23 079 928 kr<sup>1</sup>), motsvarande 15 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 2 år (snittränta 0,83 %): 27 546 063 kr, motsvarande 18 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 3 år (ränta 0,74 %): 19 982 400 kr, motsvarande 13 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 4 år (ränta 0,74 %): 18 000 000, motsvarande 12 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 5 år (ränta 1,03 %): 19 072 673, motsvarande 13 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 6 år (ränta 1,8 %): 15 000 000, motsvarande 10 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 8 år (ränta 1,66 %): 23 408 258, motsvarande 15 % av totala lånesumman.

Total snittränta under räkenskapsåret var 0,71 % (0,83 % under föregående räkenskapsår).

1) Avser bland annat lånet på balkonginglasningen (4 615 344 kr) som sattes om till ett nytt 5-årigt lån i april 2018.

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 fyra och ett halvt inkomstbasbelopp utgått, att fördela mellan samtliga invalda. Sammanträdesersättning till ledamöter har utgått med 1% av ett inkomstbasbelopp per person och bevisat, protokollfört styrelsemöte.

Inkomstbasbelopp 2022: 71 000 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 bevisat protokollfört möte.

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

Till valberedningen har 5 % av ett inkomstbasbelopp utgått vid protokollförd redovisning av årets aktiviteter. Sammanträdesersättning utgår med 1 % av ett inkomstbasbelopp per person för bevisat protokollfört möte, upp till tre sammanträden.

Timersättning till medlemmar: 0,3 % av ett inkomstbasbelopp. Utförda arbeten: skötsel av spolplatser i garagen, skötsel av gym, uthyrning av fest/möteslokal, uppdatering av hemsida, uthyrning av parkeringsplatser och uthyrning av gästlägenhet.

Utbetalda arvoden specificeras i noten Personalkostnader i årsredovisningen.

## **Fritidsverksamhet**

Fritidskommittén har till uppgift att aktivt arbeta för att skapa och arrangera aktiviteter för alla åldrar och intressen. På grund av pandemin har endast fyra aktiviteter anordnats under året. Arrangemangen bestod av grantändning med glögg, luciafirande, påskpyssel och familjedag. Varje arrangemang har dragit mellan 32 och 50 personer.

## **Studieverksamhet**

HSB-kurser som styrelseledamöter deltagit i under året: grundkurs i styrelsearbete, strategiskt styrelsearbete, andrahandsupplåtelse, underhåll av fastigheter, ordförande och sekreterare, bättre kommunikation i er bostadsrättsförening, Mitt HSB och att läsa årsredovisning.

## **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 360 medlemmar.

## **Motioner från Årsstämma 2021**

Motion 10: Styrelsen har påbörjat utredning gällande ett säkrare och mer lätthanterligt nyckelsystem.

Motion 13: Det är inte möjligt med någon barnvagnsramp till garaget då trappan är för smal.

Motion 20: Styrelsen har utökat antalet cykelställ och genomfört cykelrensningar i cykelrummen och på gårdarna.