



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Linehed i Halmstad

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Linehed i Halmstad med säte i Halmstad org.nr. 749200-1446 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

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 1959. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-02.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Halmstad kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Höghuset 4	1956-05-11	1966
Hyresgästen 1	1956-05-11	1959

Totalt 2 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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
10	förråd	100
120	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 911
48	garageplatser	816
48	p-platser	0
Totalt 226 objekt		8 827

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 1 rok, 24 st 2 rok, 70 st 3 rok, 10 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jeanette Larsson	Ordförande	2022-09-02
Christer Göstasson	Ledamot, utsedd av HSB MG	2019-04-16
Håkan Larsson	Ledamot	2023-07-05
Amanda Broberg	Ledamot	2023-07-05

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Amanda Broberg och Håkan Larsson.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jeanette Larsson, Håkan Larsson och Amanda Broberg.

Revisorer har varit: Lars Norbäck vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit styrelsen.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 25 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en 50-årig underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering och uppdateras årligen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-21.

Föreningen har avsatt 425 000 kr i budgeten för 2026 till framtida underhåll i enlighet med underhållsplanen.

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

Under 2026 har den administrativa förvaltningen och lokalvård övergått till PART.

Den ekonomiska tvisten med Ekokraft angående solcellerna är inte löst än. Ärendet hanteras av jurister.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Nya fönsterpartier
2018	Utbyggnad och inglasning av balkonger
2021	Renovering av lekplats
2022	Byte av golvvärmeventiler
2022	Installation av staket och grindar med passagesystem
2022	Nya tegelfogar
2024	Takbyte hus A, B och C
2022-2024	Installation av solpaneler

Under de närmaste åren planerar föreningen att utföra följande underhåll:

Föreningen kommer bland annat utföra OVK-besiktning, byta ut avstänkingsventiler VVS, målning samt byte av tamburdörrar i trapphus, byte av hängrännor och stuprör samt målning av fönster.

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 173 och under året har det tillkommit 13 och avgått 12 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 174.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	159	130	83	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	4 085	4 158	3 757	4 254	3 056
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 559	4 639	4 193	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	196	192	177	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	809	676	604	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	83	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	763	727	665	0	0
Nettoomsättning, tkr	6 735	6 415	5 791	5 220	5 222
Resultat efter finansiella poster, tkr	191	68	-1 592	-3 259	-171
Soliditet, %	20	19	20	22	34

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

Sparande: (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. El ingår ej i årsavgiften.

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.

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

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	237 435	0	0	237 435
Underhållsfond, kr	449 063	0	-74 036	375 027
S:a bundet eget kapital, kr	686 498	0	-74 036	612 462
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	8 644 246	68 100	74 036	8 786 383
Årets resultat, kr	68 100	-68 100	191 118	191 118
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	8 712 346	0	265 154	8 977 501
S:a eget kapital, kr	9 398 844	0	191 118	9 589 963

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 300 000 kr samt ianspråktagande skett med 374 036 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	8 712 347
Årets resultat, kr	191 118
Reservation till underhållsfond, kr	-300 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	374 036
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 977 501

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 977 501

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	6 735 034	6 415 496
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		6 735 034	6 415 496
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-3 713 438	-3 509 719
Underhåll enligt plan	Not 4	-374 036	-221 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-443 238	-569 867
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-169 479	-168 077
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-838 794	-854 511
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-13 443
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-5 538 986	-5 337 307
RÖRELSERESULTAT		1 196 049	1 078 189
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		47 359	27 751
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 052 290	-1 037 840
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 004 931	-1 010 089
ÅRETS RESULTAT		191 118	68 100



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	38 762 652	39 601 446
Pågående nyanläggningar	Not 10	4 349 995	4 708 196
Summa materiella anläggningstillgångar		43 112 647	44 309 642
Summa anläggningstillgångar		43 112 647	44 309 642
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		184	4 253
Avräkningskonto HSB		3 894 730	5 249 366
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	18 883	157 227
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	244 567	240 699
Summa kortfristiga fordringar		4 158 364	5 651 545
Kassa och bank			
Bank	Not 13	490 603	0
Summa kassa och bank		490 603	0
Summa omsättningstillgångar		4 648 967	5 651 545
SUMMA TILLGÅNGAR		47 761 614	49 961 187

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

237 435

237 435

Fond för yttre underhåll

375 027

449 063

Summa bundet eget kapital

612 462

686 498

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

8 786 383

8 644 246

Årets resultat

191 118

68 100

Summa fritt eget kapital

8 977 501

8 712 347

Summa eget kapital**9 589 963****9 398 845**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

16 330 300

16 549 900

Summa långfristiga skulder

16 330 300

16 549 900

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

19 732 300

20 148 700

Medlemmarnas inre fond

Not 15

880 380

952 711

Leverantörsskulder

395 998

1 940 219

Aktuell skatteskuld

Not 16

12 635

17 365

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

42 457

62 144

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

777 582

891 303

Summa kortfristiga skulder

21 841 352

24 012 442

Summa skulder**38 171 652****40 562 342****SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER****47 761 614****49 961 187**

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 196 049	1 078 189
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	838 794	854 511
Utrangering	0	13 443
Omklassificering	358 201	
	2 393 044	1 946 143
Erhållen ränta	47 359	27 751
Erlagd ränta	-1 110 251	-1 046 714
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 330 152	927 180
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	138 545	12 787
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 696 729	1 057 886
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-228 033	1 997 853
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	-2 108 566
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	-2 108 566
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-636 000	3 531 200
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-636 000	3 531 200
ÅRETS KASSAFLÖDE	-864 033	3 420 487
Likvida medel vid årets början	5 249 366	1 828 879
Likvida medel vid årets slut	4 385 333	5 249 366
	-864 033	3 420 487

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	20-30år

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övrig kommentar

Då ny bokslutsmall används, avviker föregående års uppställning med förra året årsredovisning för vissa poster.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	5 562 000	5 348 460
Årsavgift el	142 484	0
Årsavgift övrigt	409 658	0
Årsavgift TV/bredband	286 560	0
Hysesintäkt lokaler	6 500	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	266 025	249 870
Hysesintäkt övrigt	10 325	409 313
Konsumtionsavgift el	4 750	132 684
Konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	0	206 640
Övriga intäkter i verksamheten	400	6 007
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 876	13 637
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	31 353	26 888
Övriga primära intäkter och ersättningar	8 104	21 997
	6 735 034	6 415 496

I Årsavgift ingår värme, vatten, Tv och bredband. El tillkommer efter förbrukning.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-214 509	-334 936
El	-385 259	-427 356
Uppvärmning	-1 011 223	-998 533
Vatten	-332 461	-269 025
Renhållning	-243 625	-251 892
Bevakningskostnader	-15 877	0
TV, bredband, iptelefoni	-288 013	-286 026
Förvaltningskostnader	-703 658	-517 854
Försäkringar	-101 166	-87 866
Fastighetsskatt	-222 680	-213 230
Övriga driftskostnader	-194 967	-123 002
	-3 713 438	-3 509 719

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-374 036	0
Underhåll övrigt	0	-221 691
	-374 036	-221 691

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-24 700	-16 000
Övriga förvaltningskostnader	-360 187	-490 494
Kontorsutrustning och -material	0	-161
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-4 031	-21 711
Medlemsavgifter HSB	-54 321	-41 500
	-443 238	-569 867

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Arvode till styrelsen	-42 600	-41 850
Löner för anställda	-5 700	-45 900
Övriga arvoden	-91 150	-49 600
Övriga personalkostnader	-561	-1 222
Revisionsarvode	-3 000	-3 000
Sociala avgifter	-26 468	-26 504
	-169 479	-168 077

Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-654 862	-670 579
Markanläggningar	-183 932	-183 932
	-838 794	-854 511

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-13 443
	0	-13 443

		2025-12-31	2024-12-31		
Not 9	BYGGNADER OCH MARK				
Värdet utgörs av anskaffningsutgiften					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år		2078			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader		32 375 836	30 425 627		
Årets investering byggnader		0	1 950 209		
Ingående anskaffningsvärde mark		15 722 300	15 722 300		
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar		3 885 102	3 885 102		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		51 983 238	51 983 238		
Ackumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader		-10 412 709	-9 887 044		
Årets försäljning, utrangering byggnad		0	144 914		
Årets avskrivningar byggnader		-654 862	-670 579		
Ingående avskrivningar markanläggningar		-1 969 083	-1 785 151		
Årets avskrivningar markanläggningar		-183 932	-183 932		
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan		-13 220 586	-12 381 792		
Utgående redovisat värde		38 762 652	39 601 446		
Redovisade värden byggnader		21 308 265	21 963 127		
Redovisade värden mark		15 722 300	15 722 300		
Redovisade värden markanläggningar		1 732 087	1 916 019		
Fastighetsbeteckning: Höghuset 4, Hyresgästen 1					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1959	75 000 000	23 600 000	98 600 000	95 000 000
Lokaler	1966	491 000	1 089 000	1 580 000	1 763 000
		75 491 000	24 689 000	100 180 000	96 763 000
Ställda säkerheter				2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning				36 699 000	33 786 000
Summa ställda säkerheter				36 699 000	33 786 000
Not 10	PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR				
Ingående värde pågående nyanläggningar				4 708 196	4 708 196
Omklassificering				-358 201	0
Utgående värde pågående nyanläggningar				4 349 995	4 708 196
Pågående nyanläggningar avser solceller, beräknad utgift uppgåt till ca 4,7 milj. Pågående rättslig tvist med leverantör då felaktigheter upptäcks. Aktiveras troligen under 2026.					
Not 11	ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR				
Skattekonto				18 883	157 227
				18 883	157 227
Not 12	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				244 567	240 699
				244 567	240 699
Not 13	BANK				
Handelsbanken				490 603	0
				490 603	0

2025-12-312024-12-31

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,37%	2026-10-30	4 662 400	0
Stadshypotek AB	3,76%	2027-12-01	4 720 300	670 000
Stadshypotek AB	2,86%	2028-12-01	7 000 000	0
Stadshypotek AB	3,15%	2026-03-30	7 837 500	0
Stadshypotek AB	3,06%	2029-09-01	5 280 000	0
Stadshypotek AB	2,69%	2026-10-14	6 562 400	0
			36 062 600	670 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				16 330 300
Nästa års amortering av långfristig skuld				670 000
Lån som ska konverteras inom ett år				19 062 300
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				19 732 300
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,85%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				2 680 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				32 712 600
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år				0
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

Not 15 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	952 711	1 105 198
Uttag	-72 330	-152 488
	880 380	952 711

Not 16 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	12 635	17 365
	12 635	17 365

Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	1 291	7 316
Personalens källskatt	16 229	15 763
Arbetsgivaravgifter	14 559	14 241
Övriga kortfristiga skulder	10 378	24 824
	42 457	62 144

Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna räntekostnader	94 398	152 359
Förutbetalda årsavgifter och hyror	485 893	507 686
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	197 291	231 258
	777 582	891 303

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-20 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Halmstad

Jeanette Larsson
Amanda Broberg
Håkan Larsson
Christer Göstasson

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

Lars Norbäck
Revisor vald av föreningsstämman

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linehed i Halmstad för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn 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 Linehed i Halmstad för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lars Norbäck
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-05-20 kl. 14:12:28



Christer Göstasson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 14:03:55



Amanda Broberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 14:24:41



Håkan Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-20 kl. 21:29:26



Lars Norbäck

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 21:28:48



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 08:08:46



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 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: 2026-05-21 kl. 21:30:18



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 08:08:22



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.