



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Linnean i Oxelösund

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Linnean i Oxelösund med säte i Oxelösund org.nr. 719000-2209 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 -- 2024-12-31.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta 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 1963. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-07-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Oxelösund kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Konvaljen 2	1963-06-04	1966
Konvaljen 3	1963-06-04	1966
Linnean 1	1963-06-04	1966

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m²
44	lokaler (hyresrätt)	390
137	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 076
41	garageplatser	567
86	p-platser	0

Totalt 308 objekt11 033

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 44 st 2 rok, 63 st 3 rok, 15 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Tony Karlsson	Ordförande
Lisbeth Hammar	Ledamot
Conny Andersson	Ledamot
Susanne Midell	Ledamot
Eva Andersson	Ledamot
Bengt Johansson	Ledamot
Ulrika Lövstrand	HSB Ledamot

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Revisorer har varit: Soliman Dawood med Clarence Hagberg som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Tonny Hammar (sammankallande) och Iwona Johansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +10%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en aktuell 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 2023-12-15.

Underhåll/investeringar

- Markarbeten på tomten
- Oljning av entréportar
- Påbörjat genomgång av föreningens skyddsrum.
- Utfört OVK åtgärder.
- Radonmätning av lägenheter.
- Åtgärdat husgrund utvändigt
- Värmeventiler

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2023	Värme ventiler
2022	OVK
2019	Markarbeten, altan, stenläggning mm
2019	Oljning av entréportar
2019	Isolering betongvägg
2019	Byte av cirkulationspump
2019	Byte takfläkt
2018	Vägbommar
2018	Byte garageportar
2017	Byggnation förråd
2017	Underhåll portar
2017	Byte vvc ventiler
2017	Byte motorvärmeuttag
2017	Nya brunnar och växter
2017	Underhåll fönster
2016	Förbättringar utemiljö
2016	Målning trapphus, husgrund och fönster
2016	Fibernät
2016	Brandskydd/Rökgas åtgärd
2015	Byte av belysning i trappor, källare, portar samt stolpar utomhus
2014	Renovering av tvättstuga 28
2014	Rasriskskydd ovanför portaler
2014	Säkerhetsdörrar
2013	Avgasare automatisk avluftning av värmesystem
2013	Givare för mätning av temperatur i lägenheterna
2012	Omläggning av fjärrvärmesystemet
2011	Termostat/ventilbyte element
2011	Installation av postboxar
2010	Byte av lås
2009-2010	Stamrenovering samt renovering av badrum
2009	Miljöhus för sopsortering
2008	Renovering av tvättstuga 16
2008	Byte av tak över portingångar
2006	Renovering av tvättstuga 42-44
2006	Byte av entréportar
2003	Balkongrenovering
1985	Fönsterbyte och fasadrenovering

Förvaltning

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning
HSB Södermanland - Fastighetsskötsel, jour
Securitas Sverige AB - Bevakningstjänst
Kvists El - Elarbeten
Oxelö Energi AB - Elavtal, el och nät
Oxelö Energi AB - Vatten, Renhållning
Nemax, Stena Recycling AB - Renhållning
ComHem - TV
Länsförsäkringar - Fastighetsförsäkringar

Som vicevärd har Nils Andersson fungerat.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:
(*antaganden gjorda 2024.*)

Årtal	Åtgärd
2025	Styr och regler enhet värme
2027-2029	Fönster
2028	Tvättmaskiner kontrolleras ev byte

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 162 och under året har det tillkommit 23 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 171.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	*2023	*2022	*2021	*2020
Sparande, kr/kvm	170	146	171	171	198
Skuldsättning, kr/kvm	1 408	1 539	1 599	1 762	1 827
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 542	1 601	1 663	1 833	1 901
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	155	154	144	144	131
Årsavgifter, kr/kvm	670	612	612	612	612
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	94	96	95	96
Totala intäkter, kr/kvm	639	627	613	620	616
Nettoomsättning, tkr	7 049	6 422	6 425	6 493	6 457
Resultat efter finansiella poster, tkr	933	276	936	823	1 283
Soliditet, %	39	35	34	30	27

**) För definitioner av nyckeltalen se not 1

*För år 2020 - 2023 har nyckeltalen räknats fram utan garagens kvm yta. Enligt regelverket BFNAR 2023:1 skall kvadratmeter även för garage medräknas, fr o m 2024 är därmed kvm för garage medräknade.

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	1 196 740	0	0	1 196 740
Underhållsfond, kr	2 028 308	0	345 847	2 374 155
S:a bundet eget kapital, kr	3 225 048	0	345 847	3 570 895
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 127 126	276 094	-345 847	6 057 373
Årets resultat, kr	276 094	-276 094	932 766	932 766
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 403 220	0	586 919	6 990 139
S:a eget kapital, kr	9 628 268	0	932 766	10 561 034

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 587 000 kr samt ianspråktagande skett med 241 153 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	6 403 220
Årets resultat, kr	932 766
Reservation till underhållsfond, kr	-587 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	241 153
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	6 990 139

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	6 990 139
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	7 049 051	6 421 661
Övriga rörelseintäkter	Not 3	162	149 549
Summa Rörelseintäkter		7 049 213	6 571 210
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 639 677	-4 817 661
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 771	-114 849
Personalkostnader	Not 6	-238 847	-302 135
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-702 111	-737 726
Summa Rörelsekostnader		-5 712 405	-5 972 371
Rörelseresultat		1 336 807	598 839
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		77 534	60 122
Räntekostnader och liknande resultatposter		-481 575	-382 867
Summa Finansiella poster		-404 041	-322 745
Resultat efter finansiella poster		932 766	276 094
Resultat före skatt		932 766	276 094
Årets resultat		932 766	276 094



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	20 579 917	21 276 023
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 8	14 511	20 516
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		20 594 428	21 296 538
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		20 595 128	21 297 238

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		8 984	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	3 868 582	3 090 881
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		267 582	282 334
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 145 148	3 373 215
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	2 500 000	2 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		2 500 000	2 500 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 12	32 550	24 600
<i>Summa Kassa och bank</i>		32 550	24 600
Summa Omsättningstillgångar		6 677 698	5 897 815
Summa Tillgångar		27 272 826	27 195 053



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 196 740	1 196 740
Fond för yttre underhåll	2 374 155	2 028 308
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	3 570 895	3 225 048

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	6 057 373	6 127 126
Årets resultat	932 766	276 094
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	6 990 139	6 403 220

Summa Eget kapital

10 561 034 9 628 268

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	10 932 392	10 883 581
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		10 932 392	10 883 581

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	4 601 213	5 250 212
Leverantörsskulder		249 645	587 019
Skatteskulder		26 468	55 891
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	74 154	105 808
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	827 920	684 274
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		5 779 399	6 683 204

Summa Skulder

16 711 791 17 566 785

Summa Eget kapital och skulder

27 272 826 27 195 053

KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 336 807	598 839
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	702 111	737 726
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	702 111	737 726
Erhållen ränta	77 534	60 122
Erlagd ränta	-468 410	-373 320
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 648 042	1 023 367
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-4 894	-15 529
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-267 971	37 609
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-272 864	22 080
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 375 178	1 045 446
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-600 188	-620 828
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-600 188	-620 828
Årets kassaflöde	774 990	424 618
Likvida medel vid årets början	5 590 470	5 165 851
Likvida medel vid årets slut	6 365 459	5 590 470

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 11 138 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.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 751 690	6 164 499
	Hyror lokaler	62 842	63 392
	Hyror garage och parkeringsplatser	259 630	234 623
	Övriga primära intäkter	36 851	21 709
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	7 111 013	6 484 223
	Hysesbortfall	-61 962	-62 562
	<i>Summa</i>	-61 962	-62 562
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	7 049 051	6 421 661
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	149 519
	Övriga sekundära intäkter	162	30
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	162	149 549

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 028 149	-960 080
	Snö och halk-bekämpning	-119 572	-157 688
	Reparationer	-264 102	-174 467
	Planerat underhåll	-241 153	-513 997
	Försäkringsskador	0	-170 962
	EI	-190 305	-209 624
	Uppvärmning	-1 010 971	-966 023
	Vatten	-513 238	-438 376
	Sophämtning	-221 544	-221 947
	Fastighetsförsäkring	-144 807	-128 094
	Kabel-TV och bredband	-458 359	-442 986
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-215 610	-215 610
	Förvaltningsavtalskostnader	-231 867	-217 808
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 639 677	-4 817 661
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 669	-14 071
	Administrationskostnader	-50 357	-35 897
	Extern revision	-16 125	-14 750
	Konsultkostnader	0	-3 094
	Medlemsavgifter	-38 250	-38 250
	Föreningsverksamhet	-14 196	-1 170
	Övriga förvaltningskostnader	-2 175	-7 617
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-131 771	-114 849
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-126 574	-166 428
	Revisionsarvode	-3 500	-4 000
	Övriga arvoden	-68 694	-68 924
	Sociala avgifter	-40 079	-52 941
	Övriga personalkostnader	0	-9 842
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-238 847	-302 135

Not 7	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	41 765 047	41 765 047
	Ingående anskaffningsvärde mark	381 150	381 150
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	42 146 197	42 146 197
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 870 174	-20 138 453
	Årets avskrivningar	-696 106	-731 721
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-21 566 280	-20 870 174
	Utgående redovisat värde	20 579 917	21 276 023
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	357 000	357 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	16 200 000	16 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	144 000	144 000
	Summa	70 701 000	70 701 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	24 728 700	24 728 700
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	24 728 700	24 728 700
Not 8	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	83 514	83 514
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	83 514	83 514
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-62 998	-56 994
	Årets avskrivningar	-6 005	-6 005
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-69 003	-62 998
	Utgående redovisat värde	14 511	20 516
Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	700	700
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	700	700

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

3 832 909

3 065 870

Övriga fordringar

35 673

25 011

Summa Övriga fordringar

3 868 582

3 090 881

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

2 500 000

2 500 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

2 500 000

2 500 000

Not 12	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Företagskonto Handelsbanken

32 550

24 600

Summa Kassa och bank

32 550

24 600

Not 13	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
--------------	-----------	------------	--------	----------------------

Svenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

4,03%

2028-06-01

1 245 000

30 000

Svenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

4,01%

2029-06-01

3 405 024

133 632

Svenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

4,47%

2026-06-01

3 634 000

92 000

Svenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

3,82%

2026-06-30

1 249 200

87 600

Svenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

3,82%

2026-06-30

1 872 400

130 000

Svenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

1,17%

2025-09-30

1 625 853

32 900

Svenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

1,38%

2025-09-01

1 019 936

53 448

Svenska Handelsbanken AB
Stadshypotek

1,25%

2025-06-30

1 482 192

40 608

15 533 605

600 188

Långfristig del

10 932 392

Nästa års amortering av långfristig skuld

473 232

Lån som ska konverteras inom ett år

4 127 981

Kortfristig del

4 601 213

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld

600 188

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

2 400 752

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till

0

Genomsnittsräntan vid årets utgång

3,35%

Finns swap-avtal

Nej

Not 14 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,03%	2028-06-01	1 245 000	30 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,01%	2029-06-01	3 405 024	133 632
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	4,47%	2026-06-01	3 634 000	92 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,82%	2026-06-30	1 249 200	87 600
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	3,82%	2026-06-30	1 872 400	130 000
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,17%	2025-09-30	1 625 853	32 900
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,38%	2025-09-01	1 019 936	53 448
Svenska Handelsbanken AB Stadshypotek	1,25%	2025-06-30	1 482 192	40 608
			15 533 605	600 188
Nästa års amortering av långfristig skuld			473 232	
Lån som ska konverteras inom ett år			4 127 981	
Kortfristig del			4 601 213	

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 000	640
Källskatt	2 091	2 091
Inre fond	67 187	95 378
Övriga kortfristiga skulder	3 876	7 699
<i>Summa Övriga skulder</i>	74 154	105 808

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	562 248	541 190
Upplupna räntekostnader	49 830	36 665
Övriga upplupna kostnader	215 842	106 419
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	827 920	684 274

Årsredovisningen har signerats digitalt 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 Linnéan i Oxelösund, org.nr. 719000-2209

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linnéan i Oxelösund för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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. Risker 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 Linnéan i Oxelösund för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 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.

Oxelösund

Digitalt signerad av

Andreas Holman
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Soliman Dawood
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

TONY KARLSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-12 kl. 20:53:01



LISBETH HAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-13 kl. 10:52:51



SUSANNE MIDELL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 17:06:23



CONNY ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 18:44:58



ULRIKA LÖVSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:09:24



EVA ANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 20:53:32



BENGT JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 16:53:23



SOLIMAN DAWOOD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:43:45



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:33:23



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

SOLIMAN DAWOOD

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-15 kl. 18:40:27



ANDREAS HOLMAN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 20:32:15



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 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.