



# ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023-01-01 - 2023-12-31.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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 Södermanland. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

| Antal | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 44    | lokaler (hyresrätt)                   | 404                      |
| 137   | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 10 076                   |
| 41    | garageplatser                         | 0                        |
| 86    | p-platser                             | 0                        |

#### Totalt 308 objekt

**10 480**

Föreningens lägenheter fördelas på:

- 12 st 1 rum och kök
- 44 st 2 rum och kök
- 63 st 3 rum och kök
- 15 st 4 rum och kök
- 3 st 5 rum och kök



## Styrelsens sammansättning

| Namn             | Roll        | Fr.o.m.    |
|------------------|-------------|------------|
| Tony Karlsson    | Ordförande  | 2022-06-14 |
| Lisbeth Hammar   | Ledamot     | 2023-05-29 |
| Susanne Midell   | Ledamot     | 2022-06-14 |
| Eva Andersson    | Ledamot     | 2023-05-29 |
| Bengt Johansson  | Ledamot     | 2023-05-29 |
| Fred Butamanya   | Ledamot     | 2022-06-14 |
| Hilma Karlsson   | Ledamot     | 2022-06-14 |
| Ulrika Lövstrand | HSB Ledamot | 2023-04-17 |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tony Karlsson, Susanne Midell, Fred Butamanya och Hilma Karlsson.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas avstyrelsen eller två i förening av Lisbeth Hammar, Susanne Midell, Tony Karlsson och Bengt Johansson.

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

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 24 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +10% per 2024-01-01 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 2023-05-15.

## 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     | Ändamål                                                           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------|
| 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

Föreningen har avtal med nedanstående företag

HSB Södermanland - Ekonomisk förvaltning  
HSB Södermanland - Fastighetsskötsel, jour  
Securitas Sverige AB - Bevakningstjänst  
Kvists EI - 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 2023.*)

| Årtal     | Ändamål                            |
|-----------|------------------------------------|
| 2024-2025 | Utredning stambyte                 |
| 2025      | Helmålning källare                 |
| 2025      | Styr och regler enhet värme        |
| 2025-2026 | Fönster                            |
| 2026      | Tvättmaskiner kontrolleras ev byte |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 10 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 163 och under året har det tillkommit 11 och avgått 12 medlemmar.  
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 162.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2023  | 2022  | 2021  | 2020  | 2019  |
|----------------------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | 146   | 171   | 171   | 198   | 225   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 539 | 1 599 | 1 762 | 1 827 | 1 893 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 1 601 | 1 663 | 1 833 | 1 901 | 1 969 |
| Räntekänslighet, %                     | 3     | 3     | 3     | 3     | 3     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 154   | 144   | 144   | 131   | 130   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 612   | 612   | 612   | 612   | 612   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 94    | 96    | 95    | 96    | 95    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 627   | 613   | 620   | 616   | 617   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 6 422 | 6 425 | 6 493 | 6 457 | 6 469 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 276   | 936   | 823   | 1 283 | 1 261 |
| Soliditet, %                           | 35    | 34    | 30    | 27    | 23    |

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

**Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

**Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

**Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

**Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

**Totala intäkter, kr/kvm:** Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

**Resultat efter finansiella poster i tkr:** Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

**Soliditet %:** Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 1 196 740                  | 0                                                                      | 0                         | 1 196 740                  |
| Underhållsfond, kr                    | 2 023 305                  | 0                                                                      | 5 003                     | 2 028 308                  |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>3 220 045</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>5 003</b>              | <b>3 225 048</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 5 195 729                  | 936 400                                                                | -5 003                    | 6 127 126                  |
| Årets resultat, kr                    | 936 400                    | -936 400                                                               | 276 094                   | 276 094                    |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>6 132 129</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>271 091</b>            | <b>6 403 220</b>           |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>9 352 174</b>           | <b>0</b>                                                               | <b>276 094</b>            | <b>9 628 268</b>           |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 519 000 kr samt ianspråktagande skett med 513 997 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 | 6 132 129        |
| Årets resultat, kr                                  | 276 094          |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -519 000         |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 513 997          |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>6 403 220</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b> | <b>6 403 220</b> |
|------------------------------------|------------------|

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

| <b>Resultaträkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|---------------------------------------------------|------------|--------------------|--------------------|
|                                                   | <b>1</b>   | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                    |                    |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 6 421 691          | 6 424 782          |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 149 519            | 0                  |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>6 571 210</b>   | <b>6 424 782</b>   |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                    |                    |
| Driftskostnader                                   | 4          | -4 099 927         | -3 773 204         |
| Övriga externa kostnader                          | 5          | -318 586           | -296 987           |
| Underhåll enligt plan                             | 6          | -513 997           | -115 581           |
| Personalkostnader och arvoden                     | 7          | -302 135           | -274 484           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |            | -737 726           | -735 224           |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-5 972 371</b>  | <b>-5 195 480</b>  |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>598 839</b>     | <b>1 229 302</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |            |                    |                    |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter  |            | 60 122             | 15 251             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -382 867           | -308 153           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |            | <b>-322 745</b>    | <b>-292 902</b>    |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>276 094</b>     | <b>936 400</b>     |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>276 094</b>     | <b>936 400</b>     |

| <b>Balansräkning</b>                            | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                                 | <b>1</b>   |                   |                   |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>  |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                              | 8          | 21 276 023        | 22 007 744        |
| Inventarier, verktyg och installationer         | 9          | 20 516            | 26 520            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>   |            | <b>21 296 539</b> | <b>22 034 264</b> |
| <i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav          | 10         | 700               | 700               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>  |            | <b>700</b>        | <b>700</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>21 297 239</b> | <b>22 034 964</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>           |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                  |            | 0                 | 1 168             |
| Övriga fordringar                               |            | 25 011            | 24 569            |
| Avräkningskonto HSB Södermanland                |            | 3 065 870         | 2 646 851         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 11         | 282 334           | 266 079           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>            |            | <b>3 373 215</b>  | <b>2 938 667</b>  |
| <i><b>Kortfristiga placeringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Övriga kortfristiga placeringar                 | 12         | 2 500 000         | 2 500 000         |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b>           |            | <b>2 500 000</b>  | <b>2 500 000</b>  |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                    |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                  | 13         | 24 600            | 19 000            |
| <b>Summa kassa och bank</b>                     |            | <b>24 600</b>     | <b>19 000</b>     |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>5 897 815</b>  | <b>5 457 667</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>27 195 054</b> | <b>27 492 631</b> |

| <b>Balansräkning</b>                                     | <b>Not</b> | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|----------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
|                                                          | 1          |                   |                   |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                          |            |                   |                   |
| <b>Eget kapital</b>                                      |            |                   |                   |
| <i><b>Bundet eget kapital</b></i>                        |            |                   |                   |
| Insatser                                                 |            | 1 196 740         | 1 196 740         |
| Fond för yttre underhåll                                 |            | 2 028 308         | 2 023 305         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                         |            | <b>3 225 048</b>  | <b>3 220 045</b>  |
| <i><b>Fritt eget kapital</b></i>                         |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                                      |            | 6 127 126         | 5 195 729         |
| Årets resultat                                           |            | 276 094           | 936 400           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                          |            | <b>6 403 220</b>  | <b>6 132 129</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                                |            | <b>9 628 268</b>  | <b>9 352 174</b>  |
| <b>Långfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                              | 14, 15     | 10 883 581        | 12 428 433        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>                        |            | <b>10 883 581</b> | <b>12 428 433</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                              |            |                   |                   |
| Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut | 16         | 5 250 212         | 4 326 188         |
| Leverantörsskulder                                       |            | 587 019           | 241 877           |
| Aktuella skatteskulder                                   |            | 55 891            | 33 217            |
| Övriga skulder                                           | 17         | 101 985           | 243 959           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter             | 18         | 688 098           | 866 783           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>                        |            | <b>6 683 205</b>  | <b>5 712 024</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                    |            | <b>27 195 054</b> | <b>27 492 631</b> |

**Kassaflödesanalys**Not  
1**2023-01-01**  
**-2023-12-31****2022-01-01**  
**-2022-12-31****Den löpande verksamheten**

Resultat efter finansiella poster

276 094

936 400

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

737 726

735 224

**Resultat efter finansiella poster****1 013 820****1 671 624****Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av kundfordringar

1 168

6 832

Förändring av kortfristiga fordringar

-16 697

-21 602

Förändring av leverantörsskulder

345 142

-107 638

Förändring av kortfristiga skulder

-297 986

35 987

**Kassaflöde från den löpande verksamheten****1 045 447****1 585 203****Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-30 022

**Kassaflöde från investeringsverksamheten****0****-30 022****Finansieringsverksamheten**

Ökning/minskning av skulder till kreditinstitut

-620 828

-1 714 748

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten****-620 828****-1 714 748****Årets kassaflöde****424 619****-159 567****Likvida medel vid årets början**

Likvida medel vid årets början

5 165 851

5 325 418

**Likvida medel vid årets slut****5 590 470****5 165 851**

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledningen för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 42 år. Årets avskrivningar på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,75 %.

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan.

#### Övrigt

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. I kassaflödesanalysen medräknas även föreningens avräkningskonto samt kortfristiga placeringar hos HSB Södermanland in i de likvida medlen. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Föreningen har tidigare beskattats för kapitalintäkter. Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2010-12-29 innebär att bostadsrättsföreningar inte beskattas för kapitalintäkter som är hänförliga till föreningens fastigheter. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 11 137 886 kronor.

**Not 2 Nettoomsättning**

|                              | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|------------------------------|--------------------|--------------------|
|                              | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Årsavgifter                  | 6 164 499          | 6 166 644          |
| Hyrer                        | 298 015            | 293 572            |
| Hysesbortfall                | -62 562            | -59 914            |
| Övriga intäkter              | 21 739             | 24 481             |
| <b>Summa nettoomsättning</b> | <b>6 421 691</b>   | <b>6 424 783</b>   |

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

|                                     | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|-------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                     | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Ersättning från försäkringsbolag    | 149 519            | 0                  |
| <b>Summa övriga rörelseintäkter</b> | <b>149 519</b>     | <b>0</b>           |

**Not 4 Driftskostnader**

|                                             | <b>2023-01-01</b>  | <b>2022-01-01</b>  |
|---------------------------------------------|--------------------|--------------------|
|                                             | <b>-2023-12-31</b> | <b>-2022-12-31</b> |
| Reparation, förbrukningsmaterial mm         | 22 779             | 15 082             |
| Löpande underhåll                           | 345 429            | 274 738            |
| Elavgifter                                  | 209 624            | 143 544            |
| Uppvärmningsavgifter                        | 966 023            | 926 056            |
| Vatten och avlopp                           | 438 376            | 435 016            |
| Sophämtning                                 | 221 947            | 214 303            |
| Försäkringar                                | 128 094            | 120 832            |
| Kabel-TV/bredband                           | 442 986            | 408 312            |
| Fastighetsskötsel                           | 1 094 989          | 999 212            |
| Kommunal fastighetsavgift / fastighetsskatt | 215 610            | 210 075            |
| Övriga kostnader                            | 14 071             | 85 074             |
| Kundbonus                                   | 0                  | -59 039            |
| <b>Summa driftskostnader</b>                | <b>4 099 928</b>   | <b>3 773 205</b>   |

**Not 5 Övriga externa kostnader**

|                                                | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Konstaterade förluster                         | 40                                | 0                                 |
| Revisionsarvoden                               | 14 750                            | 13 000                            |
| Administrativ/ekonomisk förvaltning Grundavtal | 217 808                           | 206 592                           |
| Övriga förvaltningskostnader                   | 0                                 | 800                               |
| Konsultarvoden                                 | 3 094                             | 0                                 |
| Bankkostnader                                  | 1 250                             | 1 250                             |
| Medlemsavgift HSB                              | 38 250                            | 38 250                            |
| Möteskostnader                                 | 6 367                             | 7 589                             |
| Överlåtelseavgift                              | 15 331                            | 12 023                            |
| Pantförskrivningsavgift                        | 4 640                             | 4 825                             |
| Kreditupplysning                               | 1 170                             | 1 783                             |
| Kontorsmaterial och trycksaker                 | 14 432                            | 7 197                             |
| Telefon                                        | 1 070                             | 3 578                             |
| Inkassokostnader                               | 384                               | 100                               |
| <b>Summa övriga externa kostnader</b>          | <b>318 586</b>                    | <b>296 987</b>                    |

**Not 6 Underhåll enligt plan**

|                                    | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Underhåll enligt plan              | 513 997                           | 115 581                           |
| <b>Summa underhåll enligt plan</b> | <b>513 997</b>                    | <b>115 581</b>                    |

**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

|                                            | <b>2023-01-01<br/>-2023-12-31</b> | <b>2022-01-01<br/>-2022-12-31</b> |
|--------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Arvode styrelse                            | 166 428                           | 149 498                           |
| Arvode vicevärd                            | 62 424                            | 62 424                            |
| Arvode föreningsvald revisor               | 4 000                             | 4 500                             |
| Övriga arvoden                             | 6 500                             | 5 000                             |
| Sociala avgifter                           | 52 941                            | 48 718                            |
| Övriga personalkostnader                   | 9 842                             | 4 344                             |
| <b>Summa personalkostnader och arvoden</b> | <b>302 135</b>                    | <b>274 484</b>                    |

Föreningen har ingen anställd personal.

**Not 8 Byggnader och mark**

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2065.  
Värdeår enligt taxeringsbeslut 1966.

|                                                 | 2023-12-31         | 2022-12-31         |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnader           | 41 765 047         | 41 765 047         |
| Ingående anskaffningsvärde mark                 | 381 150            | 381 150            |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>42 146 197</b>  | <b>42 146 197</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -20 138 453        | -19 406 732        |
| Årets avskrivningar                             | -731 721           | -731 721           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-20 870 174</b> | <b>-20 138 453</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>21 276 023</b>  | <b>22 007 744</b>  |
| 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            |
| <b>Totalt taxeringsvärde</b>                    | <b>70 701 000</b>  | <b>70 701 000</b>  |

Fastighetsbeteckning: Linnéan 1, Konvaljen 2 och 3.

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

|                                                 | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 83 514         | 53 491         |
| Årets investeringar                             |                | 30 023         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>83 514</b>  | <b>83 514</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -56 993        | -53 490        |
| Årets avskrivningar                             | -6 005         | -3 503         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-62 998</b> | <b>-56 993</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>20 516</b>  | <b>26 521</b>  |

**Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Andel i HSB 700 kronor, föregående år 700 kronor.

|                                                 | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 700        | 700        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>700</b> | <b>700</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>700</b> | <b>700</b> |

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter              | 282 334        | 266 079        |
| <b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> | <b>282 334</b> | <b>266 079</b> |

**Not 12 Övriga kortfristiga placeringar**

|                                       | 2023-12-31       | 2022-12-31       |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Räntebärande konto HSB                | 2 500 000        | 2 500 000        |
| <b>Summa kortfristiga placeringar</b> | <b>2 500 000</b> | <b>2 500 000</b> |

**Not 13 Kassa och bank**

|                             | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Swish konto, Handelsbanken  | 24 600        | 19 000        |
| <b>Summa kassa och bank</b> | <b>24 600</b> | <b>19 000</b> |

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

| <b>Låneinstitut</b>                                   | <b>Räntesats<br/>%</b> | <b>Konv datum</b> | <b>Lånebelopp<br/>2023-12-31</b> | <b>Lånebelopp<br/>2022-12-31</b> |
|-------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Stadshypotek                                          | 3,48                   | 2023-01-09        | 0                                | 20 640                           |
| Stadshypotek                                          | 1,25                   | 2025-06-30        | 1 522 800                        | 1 563 408                        |
| Stadshypotek                                          | 1,38                   | 2025-09-01        | 1 073 384                        | 1 126 832                        |
| Stadshypotek                                          | 1,17                   | 2025-09-30        | 1 658 753                        | 1 691 653                        |
| Stadshypotek                                          | 3,82                   | 2026-06-30        | 1 336 800                        | 1 424 400                        |
| Stadshypotek                                          | 3,82                   | 2026-06-30        | 2 002 400                        | 2 132 400                        |
| Stadshypotek                                          | 1,52                   | 2024-06-01        | 1 275 000                        | 1 305 000                        |
| Stadshypotek                                          | 1,51                   | 2024-06-01        | 3 538 656                        | 3 672 288                        |
| Stadshypotek                                          | 4,47                   | 2026-06-01        | 3 726 000                        | 3 818 000                        |
|                                                       |                        |                   | <b>16 133 793</b>                | <b>16 754 621</b>                |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut        |                        |                   |                                  |                                  |
|                                                       |                        |                   | -4 650 024                       | -3 643 440                       |
| Nästa års amortering beräknas uppgå till              |                        |                   |                                  |                                  |
|                                                       |                        |                   | -600 188                         | -682 748                         |
| <b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b> |                        |                   |                                  |                                  |
|                                                       |                        |                   | <b>10 883 581</b>                | <b>12 428 433</b>                |

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker i bank.

|                                               |            |
|-----------------------------------------------|------------|
| Amortering inom 2-5 år beräknas uppgå till    | 2 400 752  |
| Om 5 år beräknas nuvarande skulder uppgå till | 13 132 853 |

**Not 15 Ställda säkerheter**

|                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Uttagna fastighetsinteckningar  | 24 728 700        | 24 728 700        |
| <b>Summa ställda säkerheter</b> | <b>24 728 700</b> | <b>24 728 700</b> |

**Not 16 Kortfristig del av långfristig skuld till kreditinstitut**

|                                                                                                                 | <b>2023-12-31</b> | <b>2022-12-31</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering, samt lån med slutförfallodag inom ett år) | 5 250 212         | 4 326 188         |
| <b>Summa kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>                                                           | <b>5 250 212</b>  | <b>4 326 188</b>  |

**Not 17 Övriga skulder**

|                                          | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| Redovisningskonto för moms               | 640            | 420            |
| Personalens källskatt                    | 1 560          | 1 560          |
| Lagstadgade sociala avgifter             | 531            | 531            |
| Övriga kortfristiga skulder              | 3 876          | 3 876          |
| Medlemmars reparationsfond/inre fond     | 95 378         | 237 572        |
| <b>Summa övriga kortfristiga skulder</b> | <b>101 985</b> | <b>243 959</b> |

**Specifikation av förändring i fond för inre underhåll**

|                         |               |                |
|-------------------------|---------------|----------------|
| Belopp vid årets ingång | 237 572       | 286 243        |
| Uttag under året        | -142 194      | -48 671        |
| <b>Utgående värde</b>   | <b>95 378</b> | <b>237 572</b> |

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                                           | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                                   | 36 665         | 27 118         |
| Förutbetalda hyror och avgifter                           | 541 190        | 540 895        |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 106 419        | 294 085        |
| Avtalsplacerade betalningar                               | 3 823          | 4 685          |
| <b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> | <b>688 097</b> | <b>866 783</b> |

Årsredovisningen och revisionsberättelse för HSB Brf Linnéan med räkenskapsår 2023-01-01 - 2023-12-31 har signerats digitalt.

Tony Karlsson

Lisbeth Hammar

Susanne Midell

Fred Butamanya

Eva Andersson

Hilma Karlsson

Bengt Johansson

Ulrika Lövstrand

Vår revisionsberättelse har lämnats

Sten Karlsson  
Revisor  
Vald av föreningen

Ola Trané  
Revisor  
Utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening 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 2023.

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 2023 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 BoRevision 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 Bostadsrättsförening Linnéan i Oxelösund för räkenskapsåret 2023 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

Ola Trané  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sten Karlsson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-02 kl. 19:29:02



**LISBETH HAMMAR**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:08:17



**SUSANNE MIDELL**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 21:39:44



**FRED BUTAMANYA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 20:13:37



**ULRIKA LÖVSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 08:51:10



**EVA ANDERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 18:26:36



**HILMA KARLSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-03 kl. 06:36:22



**BENGT JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-02 kl. 19:38:10



**STEN KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:52:21



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 05:32:43



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Linnean i Oxelösund signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**STEN KARLSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-06 kl. 08:56:03



**OLA TRANÉ**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-08 kl. 05:33:47



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 föreningsstämmans 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 stadgama 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

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.