



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Ollonborren i Linköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Ollonborren i Linköping med säte i Linköping org.nr. 722000-1254 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

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 1946. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-09-14.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Linköping kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Offerlunden 1	1954-01-01	1901 och 1950
Ollonborren 3	1954-01-01	1901
Ormvråken 2	1954-01-01	1901 och 1950

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Östgöta. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
38	lokaler (hyresrätt)	1 349
2	förråd	5
96	p-platser	0
119	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	7 734

Totalt 255 objekt 9 088

Föreningens lägenheter fördelas på: 15 st 1 rok, 62 st 2 rok, 37 st 3 rok, 5 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Anders Lindén	Ordförande	2023-05-25	
Roland Algebrant	Ledamot	2017-09-11	
Jan Erik Högemark	Ledamot	1900-01-01	
Ulrika Woxblom	Ledamot	2024-05-09	
Elodie Denig	Ledamot	2018-09-28	2024-05-09
Charlotte Perhammar	Ledamot	2020-06-02	
Jessica Bond	Ledamot	2023-05-25	
Kristian Karlsson	Ledamot	2021-07-01	2024-05-14
Simon Hellström	Ledamot	2024-05-14	
Michaela Sirberg	Ledamot	2019-06-13	2024-05-09
David Van Gheel	Ledamot	2024-05-09	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Roland Algebrant, Jessica Bond, Jan-Erik Högemark och Anders Lindén.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Anders Lindén, Jan Erik Högemark, Charlotte Perhammar, Jessica Bond och Michaela Sirberg.

Revisorer har varit: Mikael Wringsjö med Göran Forss som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision.

Valberedning har varit: Inger Gustavsson (sammankallande) och Sofie Tapper, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2024.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +7,5%. Föreningen har gruppanslutning gällande kabel TV/bredband. Lokalerna som hyrs ut har individuell mätning av el .

En förändring av årsavgiften med +9% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-09-10.

Under verksamhetsåret har följande underhåll utförts:

-Renovering av fasadskador och trappor

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2024	Renovering av fasadskador och trappor
2023	Installation av solceller
2023	Fastighetsnät data och digitala elmätare
2022	Installation av 32 el-laddstolpar
2020-2021	Relining av rörstammar under källargolv
2019	Installation av brytskydd på entréer och källardörrar
2018	Fönsterbyte samt målning av plåttak Bjälbogatan 2

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

Årtal	Åtgärd
2025	Översyn och uppfräschning av balkonger
2025	Renovering tak Bjälbogatan 2
2025	Översyn av avloppsstammar från lägenheter
2026	Anpassning källsortering enligt ny lag
2030	Utbyte av armaturer trapphus

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 176 och under året har det tillkommit 24 och avgått 16 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 184.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	226	217	141	149	145
Skuldsättning, kr/kvm	330	440	220	220	220
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	388	517	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	210	200	229	202	172
Årsavgifter, kr/kvm	628	546	421	410	410
Årsavgifter/totala intäkter, %	78	69	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	689	678	597	576	547
Nettoomsättning, tkr	6 074	5 941	5 421	5 204	4 957
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 224	1 370	451	616	746
Soliditet, %	76	71	78	77	73

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 årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	155 015	0	0	155 015
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	2 952 125	0	0	2 952 125
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 493 631	0	128 534	2 622 165
S:a bundet eget kapital, kr	5 600 771	0	128 534	5 729 305
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	5 865 578	1 370 383	-128 534	7 107 426
Årets resultat, kr	1 370 383	-1 370 383	1 224 418	1 224 418
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	7 235 961	0	1 095 884	8 331 844
S:a eget kapital, kr	12 836 732	0	1 224 418	14 061 149

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 286 000 kr samt ianspråktagande skett med 157 466 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	7 235 960
Årets resultat, kr	1 224 418
Reservation till underhållsfond, kr	-286 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	157 466
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	8 331 844

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	8 331 844

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	6 073 786	5 940 607
Övriga rörelseintäkter	Not 3	181 613	215 105
Summa Rörelseintäkter		6 255 399	6 155 712
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 765 831	-3 747 047
Övriga externa kostnader	Not 5	-190 962	-140 830
Personalkostnader	Not 6	-308 429	-318 863
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-668 220	-488 458
Summa Rörelsekostnader		-4 933 441	-4 695 197
Rörelseresultat		1 321 958	1 460 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		58 229	19 313
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-155 769	-109 445
Summa Finansiella poster		-97 540	-90 132
Resultat efter finansiella poster		1 224 418	1 370 383
Resultat före skatt		1 224 418	1 370 383
Årets resultat		1 224 418	1 370 383

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	10 493 566	10 888 462
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	2 706 113	2 979 437
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 11	63 750	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		13 263 429	13 867 899
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		13 263 929	13 868 399

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 13	-6 049	-18 777
Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	Not 14	4 966	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	3 498 089	2 581 974
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		172 833	199 815
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		3 669 839	2 763 012
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 16	1 500 000	1 500 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 500 000	1 500 000
Summa Omsättningstillgångar		5 169 839	4 263 012
Summa Tillgångar		18 433 768	18 131 411

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	3 107 140	3 107 140
Fond för yttre underhåll	2 622 165	2 493 631
Summa Bundet eget kapital	5 729 305	5 600 771

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 107 426	5 865 578
Årets resultat	1 224 418	1 370 383
Summa Fritt eget kapital	8 331 844	7 235 960

Summa Eget kapital	14 061 149	12 836 732
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	3 000 000	4 000 000
Leverantörsskulder		692 424	661 357
Skatteskulder	Not 18	20 555	28 431
Övriga kortfristiga skulder	Not 19	109 370	75 328
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	550 270	529 564
Summa Kortfristiga skulder		4 372 619	5 294 679

Summa Skulder	4 372 619	5 294 679
---------------	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder	18 433 768	18 131 411
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 321 958	1 460 515
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	668 220	488 458
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	668 220	488 458
Erhållen ränta	59 100	15 313
Erlagd ränta	-165 085	-77 595
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 884 193	1 886 691
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	266 254	-593 353
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	87 255	23 802
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	353 509	-569 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 237 702	1 317 139
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-63 750	-2 036 402
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-63 750	-2 036 402
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 000 000	2 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 000 000	2 000 000
Årets kassaflöde	1 173 952	1 280 738
Likvida medel vid årets början	3 247 863	1 967 125
Likvida medel vid årets slut	4 421 815	3 247 863

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.

Ett systembyte har skett under verksamhetsåret och avvikelser kan förekomma avseende siffrorna mellan årets årsredovisning och påskriften årsredovisning 2023.

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).

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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under

räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	4 539 864	4 221 603
	Årsavgifter el	24 221	0
	Årsavgift bredband/TV	289 800	0
	Hyror lokaler	803 875	826 394
	Hyror garage och parkeringsplatser	252 450	257 698
	Hyror förbrukningsbaserad	7 291	266 643
	Hyror informationsöverföring	96 600	290 977
	Hyror övrigt	1 380	480
	Övriga primära intäkter	73 265	79 660
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	6 088 746	5 943 455
	Hyresbortfall	-14 960	-2 848
	<i>Summa</i>	-14 960	-2 848
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	6 073 786	5 940 607

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	67 386	0
	Övriga intäkter, ex ersättning fastighetsnära insamling	114 227	215 105
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	181 613	215 105

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-392 112	-373 794
	Snö och halk-bekämpning	-42 027	0
	Reparationer	-133 536	-236 129
	Planerat underhåll	-157 466	-112 094
	Försäkringsskador	-25 071	-40 534
	El	-504 823	-563 457
	Uppvärmning	-1 163 093	-1 051 496
	Vatten	-241 070	-205 509
	Sophämtning	-199 361	-208 509
	Fastighetsförsäkring	-104 076	-97 044
	Kabel-TV och bredband	-339 400	-363 382
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-246 270	-252 100
	Förvaltningsavtalskostnader	-210 069	-197 458
	Övriga driftkostnader	-7 457	-45 542
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-3 765 831	-3 747 047

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-37 764	-53 125
	Extern revision	-17 500	-15 404
	Medlemsavgifter	-47 600	-47 600
	Föreningsverksamhet	-25 185	-16 214
	Övriga förvaltningskostnader	-62 914	-8 488
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-190 962	-140 830
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-85 332	-91 120
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-153 874	-154 280
	Löner och övriga ersättningar	-1 800	-1 750
	Sociala avgifter	-64 422	-68 713
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-308 429	-318 863
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-327 720	-327 720
	Avskrivning på markanläggning	-67 176	-67 176
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-273 324	-93 562
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-668 220	-488 458
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-154 207	-108 576
	Övriga räntekostnader	-1 562	-869
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-155 769	-109 445

Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	24 589 859	24 589 859
	Ingående anskaffningsvärde mark	212 722	212 722
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 703 533	1 703 533
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	26 506 114	26 506 114
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 617 652	-15 222 756
	Årets avskrivningar	-394 896	-394 896
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-16 012 548	-15 617 652
	<i>Utgående redovisat värde</i>	10 493 566	10 888 462
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	66 000 000	66 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 085 000	4 085 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	29 000 000	29 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 145 000	1 145 000
	<i>Summa</i>	100 230 000	100 230 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	11 566 000	11 566 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	11 566 000	11 566 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	3 072 999	0
	Årets investeringar	0	3 072 999
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	3 072 999	3 072 999
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-93 562	0
	Årets avskrivningar	-273 324	-93 562
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-366 886	-93 562
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 706 113	2 979 437
Not 11	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	1 036 598
	Årets investeringar (påbörjad takrenovering)	63 750	0
	Omklassificering till byggnad	0	-1 036 598
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	63 750	0

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående värde andel i HSB

500

500

Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav

500

500

Not 13	Kundfordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kundfordringar

Kundfordringar

-6 049

-18 777

Summa Kundfordringar

-6 049

-18 777

Not 14	Kortfristiga fordringar hos koncernföretag	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Fordring hos koncernföretag

Medlemsbonus

4 966

0

Summa Fordring hos koncernföretag

4 966

0

Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

2 921 815

1 747 863

Övriga fordringar

576 274

834 111

Summa Övriga fordringar

3 498 089

2 581 974

Not 16	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB

1 500 000

1 500 000

Summa Övriga kortfristiga placeringar

1 500 000

1 500 000

Not 17	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

*Nästa års
amortering*

Stadshypotek

3,82%

2025-01-03

2 000 000

0

Nordea

3,95%

2025-05-02

1 000 000

0

3 000 000

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

3 000 000

Kortfristig del

3 000 000

Not 18	Skatteskulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	20 555	28 431
	<i>Summa Skatteskulder</i>	20 555	28 431
Not 19	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Momsskuld	26 317	0
	Källskatt	0	8 376
	Inre fond	43 716	43 716
	Övriga kortfristiga skulder	39 337	23 236
	<i>Summa Övriga skulder</i>	109 370	75 328
Not 20	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	503 675	480 202
	Upplupna räntekostnader	25 046	34 362
	Övriga upplupna kostnader	21 549	15 000
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	550 270	529 564

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Ollonborren i Linköping, org.nr. 722000-1254

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Ollonborren i Linköping för räkenskapsåret 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Ollonborren i Linköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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.

Linköping

Digitalt signerad av

Josefine Wiebe
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Mikael Wrigsjö
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Ollonborren i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HANS ANDERS LINDÉN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 17:28:16



CHARLOTTE PERHAMMAR

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 11:33:48



SIMON HELLSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-25 kl. 12:54:42



JAN ERIK HÖGEMARK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 10:35:51



ROLAND ALGEBRANT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 18:48:20



DAVID VAN GHEEL

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 10:57:20



ULRIKA WOXBLOM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-23 kl. 18:30:19



JESSICA BOND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 22:20:56



MIKAEL WRIGSJÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 13:19:01



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 21:16:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Ollonborren i Linköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MIKAEL WRIGSJÖ

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-31 kl. 13:20:55



JOSEFINE WIEBE

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 21:17:56



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.