



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Linblomman i Kalmar

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Linblomman i Kalmar med säte i Kalmar org.nr. 769627-0268 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 2013. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Oljeväxten 1		2015

Totalt 1 objekt

Föreningen äger fastigheten Oljeväxten 1 i Kalmar kommun. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Kalmar län. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-10-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 083
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	1 000
Totalt 45 objekt		4 083

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 1 rok, 30 st 2 rok, 10 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Hans Mattisson	Ordförande		
Åke Persson	Ledamot	2024-05-15	
Hans Frost	Ledamot		2024-09-04
Anders Carming	Ledamot utsedd av HSB Sydost		2024-05-15
Håkan Claesson	Ledamot utsedd av HSB Sydost	2024-05-15	
Karl-Johan Svensson	Ledamot		2024-05-15
Marie Petersson	Ledamot		
Nora Fredh	Ledamot		
Jan Nestor	Suppleant		

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Hans Mattisson, Nora Fredh och Jan Nestor.

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Hans Mattisson och Marie Petersson.

Revisorer har varit Kenneth Sjöqvist med Jan Olofsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision AB.

Valberedning har varit Emma Zakrisson.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-15. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +16%.

En förändring av årsavgiften med +7,5% 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 2024-04-07.

Föreningen har under året haft en betydande kostnad för ommålning av träfasaden enligt underhållsplanen samt vissa mindre kostnader för utbyte av träpanel och andra mindre målningsarbeten som följd.

Föreningen har under året omförhandlat samtliga banklån för att finna en bättre lånesits - trots detta arbete har kostnaden för banklånen avsevärt ökat jämfört med tidigare år.

Planering av övertagande av driften av parkeringsgaraget ifrån Garagebolaget har lagts på is.



Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2021	Installation solcellsanläggning
2021	Installation av fyra stycken laddstationer
2022	Installation av fyra stycken laddstationer
2024	Målning av husets träfasad
2024	Obligatorisk ventilationskontroll utförd i hela fastigheten

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

Årtal	Åtgärd
2025-2030	Inga större investeringar planeras under de närmaste 5 åren förutom tvättning av delar av fastighetens fasad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 3 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 62.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	166	160	243	199	210
Skuldsättning, kr/kvm	9 255	9 328	9 402	9 475	9 548
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 255	9 328	9 402	9 475	9 548
Räntekänslighet, %	11	12	16	16	17
Energikostnad, kr/kvm	130	138	119	113	113
Årsavgifter, kr/kvm	876	764	587	575	575
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	96	89	88	89
Totala intäkter, kr/kvm	884	796	658	651	649
Nettoomsättning, tkr	3 610	3 153	2 689	2 656	2 649
Resultat efter finansiella poster, tkr	-968	-365	3	-165	-129
Soliditet, %	66	66	66	66	66

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. I Årsavgift ingår el, värme och vatten, som debiteras efter förbrukning, samt tv och bredband.

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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på att föreningen utfört planerade underhållsåtgärder till en kostnad av 695 180 kr, samt höga avskrivningskostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är på grund av de planerade underhållsåtgärderna negativt med 161 266 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 166 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 7,5% 2025-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	76 668 200	0	0	76 668 200
Underhållsfond, kr	973 533	0	-455 180	518 353
S:a bundet eget kapital, kr	77 641 733	0	-455 180	77 186 553
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 907 919	-365 165	455 180	-1 817 903
Årets resultat, kr	-365 165	365 165	-968 027	-968 027
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-2 273 084	0	-512 847	-2 785 930
S:a eget kapital, kr	75 368 649	0	-968 027	74 400 623

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 240 000 kr samt ianspråktagande skett med 695 180 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	-2 273 083
Årets resultat, kr	-968 027
Reservation till underhållsfond, kr	-240 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	695 180
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-2 785 930

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-2 785 930

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	3 610 415	3 153 229
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	95 944
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 610 415	3 249 173
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-1 824 129	-1 307 974
Övriga externa kostnader	Not 5	-283 736	-256 308
Personalkostnader	Not 6	-210 449	-169 453
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-949 496	-949 496
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-3 267 810	-2 683 231
RÖRELSERESULTAT		342 605	565 942
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		59 431	52 879
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 370 063	-983 986
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-1 310 632	-931 107
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-968 027	-365 165
ÅRETS RESULTAT		-968 027	-365 165



BALANSRÄKNING

		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	109 215 214	110 164 710
Inventarier och installationer	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		109 215 214	110 164 710
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		109 215 714	110 165 210
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 487	0
Övriga fordringar	Not 11	1 403 252	1 210 928
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	196 591	221 665
Summa kortfristiga fordringar		1 606 330	1 432 593
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	2 060 274	2 714 290
Summa kortfristiga placeringar		2 060 274	2 714 290
Kassa och bank	Not 14	286	0
Summa kassa och bank		286	0
Summa omsättningstillgångar		3 666 890	4 146 883
SUMMA TILLGÅNGAR		112 882 604	114 312 093



BALANSRÄKNING

	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	76 668 200	76 668 200
Fond för yttre underhåll	518 353	973 533
<i>Summa bundet eget kapital</i>	77 186 553	77 641 733
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 817 903	-1 907 918
Årets resultat	-968 027	-365 165
<i>Summa ansamlad förlust</i>	-2 785 930	-2 273 083
Summa eget kapital	74 400 623	75 368 650
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 27 486 500	0
<i>Summa långfristiga skulder</i>	27 486 500	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	10 300 000	38 086 500
Leverantörsskulder	87 696	129 943
Skatteskulder	533	907
Övriga kortfristiga skulder	Not 16 32 068	28 146
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 575 184	697 947
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	10 995 481	38 943 443
Summa skulder	38 481 981	38 943 443
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	112 882 604	114 312 093



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	342 605	565 942
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	949 496	949 496
	1 292 101	1 515 438
Erhållen ränta	76 622	30 952
Erlagd ränta	-1 451 497	-846 053
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	-82 775	700 337
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	1 536	97 232
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-80 028	92 268
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	-161 266	889 838
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	0	0
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-300 000	-300 000
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-300 000	-300 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-461 266	589 838
Likvida medel vid årets början	3 925 072	3 335 234
Likvida medel vid årets slut	3 463 805	3 925 072
	-461 266	589 838

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

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 120 år

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år

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 2 tkr

Förändring jämfört med föregående år 0 tkr

Kassaflödesanalys

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

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	2 992 404	2 579 664
Årsavgifter lokaler	203 332	175 284
Årsavgifter el	144 117	192 359
Årsavgifter värme	88 538	65 154
Årsavgifter vatten	147 317	106 261
Hysesintäkt övrigt	2 250	0
Konsumtionsavgift el	16 998	17 217
Försäljning egenproducerad el	2 186	0
Intäkt andrahandsupplåtelse	6 207	0
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	7 068	8 927
Övriga primära intäkter och ersättningar	-2	8 363
	3 610 415	3 153 229

I Årsavgift ingår el, värme och vatten, som debiteras efter förbrukning, samt tv och bredband.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

Elstöd	0	95 944
	0	95 944

Not 4 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-35 897	-57 814
El	-204 455	-261 137
Uppvärmning	-195 052	-202 181
Vatten	-130 389	-99 830
Renhållning	-64 395	-64 396
TV, bredband, iptelefoni	-116 384	-116 200
Obligatoriska besiktningar	-46 275	0
Serviceavtal	-23 786	-16 379
Hissar serviceavtal & besiktning	-20 362	-20 364
Förvaltningskostnader	-214 908	-218 709
Försäkringar	-48 328	-49 997
Fastighetsskatt	-14 030	-14 030
Periodiskt underhåll	-695 180	-165 804
Övriga driftskostnader	-14 689	-21 133
	-1 824 129	-1 307 974

Specifikation till periodiskt underhåll

Underhåll övriga gemensamma utrymmen	-7 349	0
Underhåll installationer	-35 293	-165 804
Underhåll huskropp utvändigt	-616 752	0
Underhåll övrigt	-35 786	0
	-695 180	-165 804

2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
--------------------------	--------------------------

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-14 310	-11 859
Övriga förvaltningskostnader	-168 541	-168 358
Kostnader andrahandsupplåtelser	-286	0
Kostnader överlåtelse och panter	-7 322	-9 871
Föreningsverksamhet	0	-500
Kontorsutrustning och -material	-1 182	-1 511
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-6 102	-4 762
Konsulter	-5 183	0
Förbrukningsinventarier	-11 049	0
Medlemsavgifter HSB	-23 710	-21 709
Stämma och styrelse	-14 665	-12 318
Arrende, hyra, leasing	-31 386	-25 420
	-283 736	-256 308

Not 6 PERSONALKOSTNADER

Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-96 261	-96 250
Löner för anställda	-1 600	0
Övriga arvoden	-59 300	-29 200
Revisionsarvode	-4 162	-4 162
Sociala avgifter	-49 126	-39 841
	-210 449	-169 453

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-949 496	-949 496
	-949 496	-949 496

2024-12-31

2023-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader

110 800 700

110 800 700

Ingående anskaffningsvärde mark

7 035 000

7 035 000

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**117 835 700****117 835 700****Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-7 670 990

-6 721 494

Årets avskrivningar byggnader

-949 496

-949 496

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-8 620 486****-7 670 990****Utgående redovisat värde****109 215 214****110 164 710**

Redovisade värden byggnader

102 180 214

103 129 710

Redovisade värden mark

7 035 000

7 035 000

Fastighetsbeteckning: Oljeväxten 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	2015	68 000 000	21 000 000	89 000 000	89 000 000
Lokaler	2015	1 403 000		1 403 000	1 403 000
		69 403 000	21 000 000	90 403 000	90 403 000

Ställda säkerheter**2024-12-31****2023-12-31**

Fastighetsinteckning

40 449 000

40 449 000

varav i eget förvar

0

0

Summa ställda säkerheter**40 449 000****40 449 000****Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

29 782

29 782

Utgående anskaffningsvärden

29 782

29 782

Ingående avskrivningar

-29 782

-29 782

Utgående avskrivningar

-29 782

-29 782

Utgående redovisat värde**0****0**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB

500

500

500**500**

2024-12-31

2023-12-31

Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR

Avräkning HSB	1 403 245	1 210 782
Skattekonto	7	146
	1 403 252	1 210 928

Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Förutbetalad försäkring	46 633	44 414
Förutbetalad kabel-TV och bredband	19 397	19 397
Upplupen intäkt el, värme, vatten	86 744	93 760
Upplupna ränteintäkter	7 546	24 736
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	36 271	39 358
	196 591	221 665

Not 13 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 6 mån			0	750 000
Placering HSB 12 mån	3,70%	2025-11-07	800 000	750 000
Handelbanken 3 mån	3,00%	2025-01-13	222 704	214 290
Handelbanken 3 mån	2,35%	2025-03-08	1 037 570	1 000 000
			2 060 274	2 714 290

Not 14 KASSA OCH BANK

Handelsbanken	286	0
	286	0

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	2,66%	2025-10-30	10 000 000	0
Stadshypotek AB	2,70%	2027-10-30	9 418 250	300 000
Stadshypotek AB	2,77%	2028-10-30	9 418 250	0
Stadshypotek AB	2,55%	2026-10-30	8 950 000	0
			37 786 500	300 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **27 486 500**

Nästa års amortering av långfristig skuld 300 000
 Lån som ska konverteras inom ett år 10 000 000
 Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 300 000**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,67%
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 200 000
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 36 286 500

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

	2024-12-31	2023-12-31
Not 16 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	9 925	7 411
Personalens källskatt	5 840	4 657
Arbetsgivaravgifter	5 103	4 878
Övriga kortfristiga skulder	11 200	11 200
	32 068	28 146
Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	51 809	59 025
Upplupna räntekostnader	162 510	243 944
Upplupen revision	13 200	11 600
Förutbetalda årsavgifter och hyror	347 665	343 458
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	39 920
	575 184	697 947

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Hans Mattisson

Håkan Claesson

Marie Petersson

Nora Fredh

Åke Persson

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

Kenneth Sjöqvist

Revisor vald av föreningsstämman

Afrodita Cristea

BoRevision i Sverige AB

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linblomman i Kalmar, org.nr. 769627-0268

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linblomman i Kalmar 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. Revisorerans 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Linblomman i Kalmar 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 provar 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.

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Kenneth Sjöqvist
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

HANS MATTISSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 18:13:31



NORA FREDH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 19:53:33



HÅKAN CLAESSION

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 20:38:48



MARIE PETERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-14 kl. 14:47:51



ÅKE PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 19:18:29



KENNETH SJÖQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:03:39



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:44:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

KENNETH SJÖQVIST

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 16:05:31



AFRODITA CRISTEA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 18:42:34



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.