

Årsredovisning för

BRF Linnéan 2

718500-0432

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Tilläggsupplysningar	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen i BRF Linnéan 2, 718500-0432 får härmed avge årsredovisning för 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Information om verksamheten

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter och lokaler under nyttjanderätt utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet och lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen och innehar marken med äganderätt. Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Verksamheten

Den ekonomiska förvaltningen har enligt avtal handhåfts av A-System AB i Katrineholm.

Vid årets slut var medlemsantalet 59 st.

Föreningens säte är i Katrineholm.

Styrelsen

Ordförande

Clas Malmberg

Ledamöter

Ulla Nilsson

Urban Holm

Örjan Lenntoft

Mia Lagerbäck

Suppleant

Fredrik Genbo

Felix Mejman

Revisorer

Bengt Arne Dehlin

Jan Björklund

Revisorssuppleanter

Maria Sjöblom

Kicki Rudin

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter - två i förening.

Styrelsen har beviljat två lägenhetsöverlåtelser under året.

Sammanträden

Under året har styrelsen hållit fyra protokollförda sammanträden och en ordinarie föreningsstämma som hölls den 28 maj.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Proinova Agency AB.

Fastigheten

Fastighetsbeteckning:	Linnéan 9
Adress:	Fredsgatan 48, Malmgatan 12 och 14
Byggår:	1962
Taxeringsvärde:	26 583 000 kr varav byggnadsvärde 19 568 000 kr
Total boyta:	3 096 m ²
Lokalyta:	189 m ²
Tomtareal:	2 542 m ²

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kokvrå	3 st
1 rum och kök	10 st
2 rum och kök	28 st
3 rum och kök	7 st
4 rum och kök	4 st

P-anläggning:

Garage	11 st
Carportar	10 st
Parkeringsplatser	14 st

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Förlängt elavtal tre år med Eskilstuna Energi & Miljö AB (59,8 kr/kWh).
- Två av våra lån har omförhandlats under året, alla lån har nu en fast räntesats. För detaljer se not 6.

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Beslut om höjning av årsavgifterna med 9% från och med 2025-01-01.

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 172 931	2 004 389	1 831 243	1 847 264
Resultat efter finansiella poster	-168 035	-494 618	-268 613	-79 692
Resultat i % av nettoomsättningen	-7,7	-24,7	-14,7	-4,3
Soliditet (%)	23,0	23,6	24,7	33,7
Balansomslutning	14 018 023	14 390 494	15 706 316	12 319 048
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) *	656	605	554	556
Årsavgift andel av rörelseintäkter (%) *	93%	94%	94%	93%
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	3 315	3 365	3 414	2 452
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	3 125	3 171	3 218	2 311
Räntekänslighet (%) *	5,4	5,9	6,6	4,7
Sparande per kvm (kr/kvm)	89,8	-9,6	43,5	93,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	264	250	229	238

* Kostnad för hushållsel ingår i årsavgiften. Nyckeltal är omräknade tidigare år med hänsyn till detta.

Även nyckeltal beräknade med totalyta per definition är omräknade tidigare år.

Upplysning vid förlust

Årets förlust påverkar inte föreningens framtida ekonomiska åtaganden nämnvärt.

Beslut om höjning av årsavgifterna med 9% per 2025-01-01.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	208 500	1 331 736	2 344 520	-494 618
Resultat disp enligt stämmobeslut			-494 618	494 618
Avsättning till fond för yttre underhåll		58 704	-58 704	
Årets resultat				-168 035
Belopp vid årets slut	208 500	1 390 440	1 791 198	-168 035

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Till stämmans förfogande står följande belopp:	
Balanserat resultat	1 791 198
Årets resultat	-168 035
Totalt	1 623 163

Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:

Reservering fond för yttre underhåll enligt stadgar	79 800
Balanseras i ny räkning	1 543 363
Totalt	1 623 163

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys och tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring mm			
Nettoomsättning	1	2 172 931	2 004 389
Summa rörelseintäkter, lagerförändring mm		2 172 931	2 004 389
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	2	-1 475 339	-1 658 060
Personalkostnader	3	-87 858	-85 667
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	4, 5	-463 081	-463 081
Summa rörelsekostnader		-2 026 278	-2 206 808
Rörelseresultat		146 653	-202 419
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		27 076	17 187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 764	-309 386
Summa finansiella poster		-314 688	-292 199
Resultat efter finansiella poster		-168 035	-494 618
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-168 035	-494 618
Skatter			
Årets resultat		-168 035	-494 618

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
-------------	-----	------------	------------

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	4	11 494 021	11 903 659
Inventarier, verktyg och installationer	5	793 709	847 152
Summa materiella anläggningstillgångar		12 287 730	12 750 811

Summa anläggningstillgångar		12 287 730	12 750 811
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		20 992	31 413
Övriga fordringar		45 707	8 538
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		67 432	54 171
Summa kortfristiga fordringar		134 131	94 122

Kassa och bank

Kassa och bank		1 596 162	1 545 561
Summa kassa och bank		1 596 162	1 545 561

Summa omsättningstillgångar		1 730 293	1 639 683
-----------------------------	--	-----------	-----------

SUMMA TILLGÅNGAR		14 018 023	14 390 494
------------------	--	------------	------------

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		208 500	208 500
Fond fastighetsunderhåll		1 390 440	1 331 736
Summa bundet eget kapital		1 598 940	1 540 236
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 791 198	2 344 520
Årets resultat		-168 035	-494 618
Summa fritt eget kapital		1 623 163	1 849 902
Summa eget kapital		3 222 103	3 390 138
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	6	6 613 038	10 264 123
Summa långfristiga fordringar		6 613 038	10 264 123
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	6	3 651 085	152 876
Leverantörsskulder		84 278	123 762
Skatteskulder		8 932	8 167
Övriga skulder		1 529	8 353
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	437 058	443 075
Summa kortfristiga skulder		4 182 882	736 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 018 023	14 390 494

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat före finansiella poster	146 653	-202 419
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm	463 081	463 081
	<u>609 734</u>	<u>260 662</u>
Erhållen ränta	27 076	17 187
Erlagd ränta	-341 764	-309 386
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>295 046</u>	<u>-31 537</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-40 009	100 391
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-51 560	-668 328
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>203 477</u>	<u>-599 474</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-2 014 870
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>0</u>	<u>-2 014 870</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-152 876	-152 876
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-152 876</u>	<u>-152 876</u>
Årets kassaflöde	<u>50 601</u>	<u>-2 767 220</u>
Likvida medel vid årets början	<u>1 545 561</u>	<u>4 312 781</u>
Likvida medel vid årets slut	<u>1 596 162</u>	<u>1 545 561</u>

Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Ombyggnationer, hissar samt byte fläktsystem	20
Ombyggnationer, takrenovering	50
Byte ytterdörrar	30
Nybyggnad carport	40
Inventarier och verktyg	5-10

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadstätt (kr/kvm)

Alla årsavgifter som tas ut med ytor upplåtna med bostadsrätt, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, dividerat med kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan välja som tillval ingår inte.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter (%)

Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Räntekänslighet (%)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnader för värme, el och vatten (inkl kostnader som vidaredebiteras) dividerat med antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medlemsavgifter	1 916 748	1 758 624
Intäkter Garage	60 888	55 860
Intäkter Carportar	39 240	39 240
Intäkter Parkeringsplatser	18 094	17 113
Intäkter Hushållsel	114 238	115 829
Intäkter Egenproducerad el	6 118	0
Intäkter Överlåtelseavgifter	2 624	4 828
Intäkter Pantsättningsavgifter	1 148	1 533
Intäkter Andrahandsuthyrningsavgifter	13 833	11 362
Summa	2 172 931	2 004 389

Not 2 Driftskostnader

Driftskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsel	134 983	126 676
Värme	522 968	502 915
Vatten och avlopp	209 443	192 383
Städning	60 192	60 495
Sophämtning	33 489	32 792
Snöröjning	22 052	38 377
Trädgårdsskötsel	1 726	9 413
Reparation och underhåll av fastighet	213 871	427 516
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	83 660	78 512
Fastighetsförsäkringspremier	85 750	81 862
Förbrukningsmaterial	7 120	4 808
Datakommunikation	3 528	2 419
Redovisningstjänster	48 750	48 750
Bankkostnader	3 987	3 742
Kabel-TV	16 564	15 604
Kontroll-, provnings- och stämpelavgifter	8 956	8 338
Tidningar, tidskrifter och facklitteratur	897	1 537
Föreningsavgifter	9 722	9 722
Övriga externa kostnader	6 681	12 200
Lämnade bidrag och gåvor	1 000	12 200
Summa	1 475 339	1 658 060

Not 3 Anställda och personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Styrelsearvoden	67 056	65 384
Ersättning till revisor	9 144	8 916
Sociala avgifter	11 658	11 367
Summa	87 858	85 667

Not 4 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 309 733	14 309 363
-Årets nyanskaffningar	0	2 000 370
	<u>16 309 733</u>	<u>16 309 733</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 406 074	-3 996 436
-Årets avskrivning enligt plan	-409 638	-409 638
	<u>-4 815 712</u>	<u>-4 406 074</u>
Redovisat värde vid årets slut	11 494 021	11 903 659
Bokfört värde byggnader	11 338 021	11 747 659
Bokfört värde mark	156 000	156 000
	<u>11 494 021</u>	<u>11 903 659</u>

Not 5 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	1 049 656	1 035 156
-Årets nyanskaffningar	0	14 500
	<u>1 049 656</u>	<u>1 049 656</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-202 504	-149 061
-Årets avskrivning enligt plan	-53 443	-53 443
	<u>-255 947</u>	<u>-202 504</u>
Redovisat värde vid årets slut	793 709	847 152

Not 6 Skulder till kreditinstitut

<i>Långgivare</i>	<i>Datum för ränteändring</i>	<i>Ränta</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Handelsbanken 344973	2024-09-01	1,14%		1 527 304
Handelsbanken 348886	2025-09-01	1,29%	1 485 030	1 501 810
Handelsbanken 350048	2025-10-30	1,59%	1 185 900	1 199 300
Handelsbanken 360551	2025-12-01	4,53%	876 947	896 435
Handelsbanken 354733	2027-09-01	4,29%	2 260 774	2 285 150
Handelsbanken 364520	2026-09-30	3,01%	2 945 000	3 007 000
Handelsbanken 364422	2028-09-01	3,17%	1 510 472	
			10 264 123	10 416 999
Nästa års amortering beräknas uppgå till			-152 876	-152 876
Nästa års låneomsättning (exkl. amortering)			-3 498 209	-4 455 472
Kvarstående långfristig del			6 613 038	5 808 651
Summa skulder långfristig del 1-5 år från balansdagen			-6 613 038	-5 808 651
Summa skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen			0	0

Ställda säkerheter

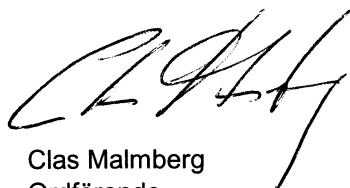
	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	10 670 000	10 670 000
Summa ställda säkerheter	10 670 000	10 670 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Upplupna löner och arvoden	76 200	74 300
Upplupna sociala kostnader	11 658	11 367
Upplupna räntekostnader	42 064	57 912
Förutbetalda intäkter	186 882	172 487
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	120 254	127 009
	437 058	443 075

Underskrifter

Katrineholm 2025-04-10



Clas Malmberg
Ordförande



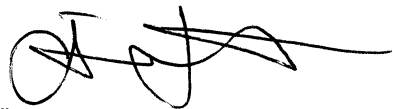
Ulla Nilsson



Urban Holm



Mia Lagerbäck

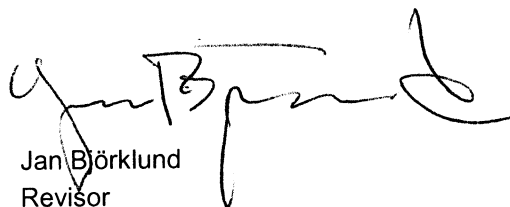


Örjan Lenntoft

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-09



Bengt Arne Dehlin
Revisor



Jan Börklund
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnéan 2

Orgnr: 718500-0432

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Linnéan 2 för år 2024. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Vårt ansvar är att uttala oss om räkenskaperna och den övriga förvaltningen på grundval av vår revision.

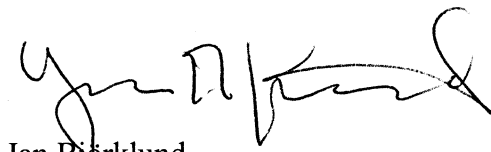
Vi har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige.

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Därför rekommenderar vi föreningsstämman att ge styrelsen ansvarsfrihet för den tid som revisionen omfattar.

Katrineholm 2025-05-09


Bengt Arne Dehlin
Revisor


Jan Björklund
Revisor