



ÅRSREDOVISNING 2024

Brf Linnea



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Brf Linnea med säte i Nynäshamn org.nr. 712400-0873 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-09.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger fastigheten i Nynäshamn kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Linnea 3		1943
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m ²
12	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	768
Totalt 12 objekt		768

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 0 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Charlotte Friberg	Suppleant	2023-05-11	
Kjell Helen	Ledamot	2025-04-12	
Jesper Nyberg	Ledamot	2023-05-11	2025-04-12
Susanne Sandhage	Ledamot	2018-06-04	
Urban Liljegren	Ordförande	2020-05-17	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Urban Liljegren, Jesper Nyberg, Charlotte Friberg och Kjell Helén

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av styrelsens ledamöter.

Revisor har varit: William Lindström hos Kungsbron BoRevision.

Valberedning har varit: Bodil Björnsdotter, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2%.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar. Föreningen har ingen underhållsplan, vid det årliga budgetmötet planerar vi för kommande års underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 2023-11-11.

Under 2022 installerades solceller på 43:ans tak.

Avloppen spolades invändigt.

Tecknade ny fastighetsförsäkring med Söderberg & Partners/Folksam genom Bostadsrätterna.

2023 kännetecknas av återhållsamhet för att se var konjunkturen för oss.

2024 blev vi tvungna att tidigarelägga byte av värmepump pga ständiga driftstörningar.

Med den nya värmepumpen hoppas vi på lägre driftskostnader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2005	Ny fasad
2006	Brandskiljandeväggar på vind
2010	Installation bergvärme och solfångare
2011-2012	Byte radiatorer
2013	Byte kallvattenledningar till kopparrör
2017	Ny tvättmaskin
2020	Målat fasader
2020	Grusning justering av gångar
2020	Rengörning av tak
2021	Målning av fönster
2022	Solcellsmontage ,spolning av avloppsrör och byte av fastighetsförsäkring
2024	Byte av bergvärmepump och OVK gjordes.

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

Årtal	Åtgärd
2024	OVK
2025	Ommålning pumphustak
2024	Byte Bergvärmepump
2026	Service sommarvattenpump
2025	Oljning av entrédörrar
2025	Målning av grunder

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 14 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 14.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	192	225	101	283	283
Skuldsättning, kr/kvm	3 766	3 079	3 237	3 174	2 923
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 766	3 079	0	0	0
Räntekänslighet, %	4	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	348	326	373	251	233
Årsavgifter, kr/kvm	1 067	1 046	951	951	951
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 077	1 114	952	949	961
Nettoomsättning, tkr	825	809	731	729	738
Resultat efter finansiella poster, tkr	-24	85	-73	45	-54
Soliditet, %	24	28	25	26	28

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader på föreningens lån.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 192kr/m².

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 stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	13 800	0	0	13 800
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	132 126	0	46 000	178 126
S:a bundet eget kapital, kr	145 926	0	46 000	191 926
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	750 823	85 107	-46 000	789 930
Årets resultat, kr	85 107	-85 107	-23 725	-23 725
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	835 930	0	-69 725	766 205
S:a eget kapital, kr	981 856	0	-23 725	958 131

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 46 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	789 930
Årets resultat, kr	-23 725
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	766 205

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-46 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	720 205

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

RESULTATRÄKNING

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Rörelseintäkter**

Nettoomsättning	Not 2	824 522	808 816
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 824	46 450
Summa Rörelseintäkter		827 346	855 266

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-548 379	-514 702
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 808	-28 118
Personalkostnader	Not 6	-37 158	-40 117
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-171 198	-138 198
Summa Rörelsekostnader		-791 543	-721 135

Rörelseresultat**35 803** **134 131****Finansiella poster**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 756	2 013
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 284	-51 037
Summa Finansiella poster		-59 528	-49 024

Resultat efter finansiella poster**-23 725** **85 107****Resultat före skatt****-23 725** **85 107****Årets resultat****-23 725** **85 107**

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	3 467 914	2 979 112
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	-1
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		3 467 914	2 979 111
Summa Anläggningstillgångar		3 467 914	2 979 111

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	440 190	485 961
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 042	26 336
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		468 232	512 297

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 10	75 000	75 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		75 000	75 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 11	206	206
<i>Summa Kassa och bank</i>		206	206

Summa Omsättningstillgångar

543 438 587 503

Summa Tillgångar

4 011 353 3 566 615

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	13 800	13 800
Fond för yttre underhåll	178 126	132 126
Summa Bundet eget kapital	191 926	145 926

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	789 930	750 823
Årets resultat	-23 725	85 107
Summa Fritt eget kapital	766 206	835 930

Summa Eget kapital

958 132 981 856

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	1 975 210	2 108 502
Summa Långfristiga skulder		1 975 210	2 108 502

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	916 738	256 000
Leverantörsskulder		49 918	57 600
Skatteskulder		6 929	35 088
Övriga kortfristiga skulder		1 361	584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	103 066	126 984
Summa Kortfristiga skulder		1 078 011	476 256

Summa Skulder

3 053 221 2 584 758

Summa Eget kapital och skulder

4 011 353 3 566 615

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-312023-01-01
2023-12-31**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

Rörelseresultat 35 803 134 131

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 171 198 138 198

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet 171 198 138 198

Erhållen ränta 3 638 1 734

Erlagd ränta -62 739 -52 167

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital**147 900 221 896***Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital*

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 23 215 -45 756

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -59 528 -36 659

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital -36 313 -82 415**Kassaflöde från den löpande verksamheten****111 587 139 481****Kassaflöde från investeringsverksamheten**

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -660 001 0

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten -660 001 0**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 527 446 -121 733

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten 527 446 -121 733**Årets kassaflöde****-20 968 17 748****Likvida medel vid årets början 509 792 492 044****Likvida medel vid årets slut 488 824 509 792**

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan

variera mellan olika bolag och år.

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

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

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal from år 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år. 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. Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0kr, då nyckeltalet är med första gången.

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	819 408	803 376
	Hyror förbrukningsbaserad	0	600
	Övriga primära intäkter	5 114	4 840
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	824 522	808 816
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	824 522	808 816
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	2 824	46 450
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	2 824	46 450

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-22 772	-25 359
	Snö och halk-bekämpning	-2 093	-1 758
	Reparationer	-29 303	-23 246
	Försäkringskostnader	-5 464	0
	El	-188 307	-186 210
	Vatten	-78 790	-64 236
	Sophämtning	-25 552	-25 161
	Fastighetsförsäkring	-40 907	-36 852
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-114 300	-111 444
	Förvaltningsavtalskostnader	-40 891	-39 861
	Övriga driftkostnader	0	-576
	Summa Driftskostnader	-548 379	-514 702
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-4 908	-3 162
	Administrationskostnader	-3 182	-4 563
	Extern revision	-18 250	-12 000
	Medlemsavgifter	-4 190	-4 190
	Föreningsverksamhet	-894	-1 063
	Övriga förvaltningskostnader	-3 385	-3 140
	Summa Övriga externa kostnader	-34 808	-28 118
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-28 500	-30 800
	Sociala avgifter	-8 658	-9 317
	Summa Personalkostnader	-37 158	-40 117
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	-164 065	-131 065
	Avskrivning på markanläggning	-7 133	-7 133
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-171 198	-138 198

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	5 049 840	5 049 840
	Ingående anskaffningsvärde mark	158 096	158 096
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	142 664	142 664
	Årets investeringar	660 000	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	6 010 600	5 350 600
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-2 371 488	-2 233 290
	Årets avskrivningar	-171 198	-138 198
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-2 542 686	-2 371 488
	Utgående redovisat värde	3 467 914	2 979 112
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	7 752 000	8 064 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 000 000	7 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	16 752 000	15 264 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	2 921 500	2 874 500
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	2 921 500	2 874 500
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	413 618	434 586
	Övriga fordringar	26 572	51 375
	Summa Övriga fordringar	440 190	485 961
Not 10	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	75 000	75 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	75 000	75 000
Not 11	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	206	206
	Summa Kassa och bank	206	206

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

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,28%	2025-06-01	500 000	0
Stadshypotek AB	1,02%	2025-06-01	300 000	0
Stadshypotek AB	1,59%	2025-10-30	116 738	2 760
Stadshypotek AB	2,78%	2027-03-30	813 960	9 120
Stadshypotek AB	2,83%	2027-03-30	138 750	4 500
Stadshypotek AB	3,97%	2027-01-30	182 500	36 500
Stadshypotek AB	3,98%	2028-03-01	240 000	16 000
Stadshypotek AB	4,28%	2026-09-01	600 000	0
			2 891 948	68 880
Långfristig del			1 909 090	
Nästa års amortering av långfristig skuld			66 120	
Lån som ska konverteras inom ett år			916 738	
Kortfristig del			982 858	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			68 880	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			275 520	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,78%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	1,28%	2025-06-01	500 000	0
Stadshypotek AB	1,02%	2025-06-01	300 000	0
Stadshypotek AB	1,59%	2025-10-30	116 738	2 760
Stadshypotek AB	2,78%	2027-03-30	813 960	9 120
Stadshypotek AB	2,83%	2027-03-30	138 750	4 500
Stadshypotek AB	3,97%	2027-01-30	182 500	36 500
Stadshypotek AB	3,98%	2028-03-01	240 000	16 000
Stadshypotek AB	4,28%	2026-09-01	600 000	0
			2 891 948	68 880
Nästa års amortering av långfristig skuld			66 120	
Lån som ska konverteras inom ett år			916 738	
Kortfristig del			982 858	

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	68 284	71 108
Upplupna räntekostnader	1 472	927
Övriga upplupna kostnader	33 310	54 949
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	103 066	126 984

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 Brf Linnea, org.nr. 712400-0873

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linnea för räkenskapsåret 2024.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Linnea för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

URBAN LILJEGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:31:19



SUSANNE SANDHAGE

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:12:05



KJELL HELEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 09:56:39



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:04:42



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 15:04:31



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.