



HSB Brf Linnea i Helsingborg

ÅRSREDOVISNING

2024/2025

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ATT BO I BOSTADSRÄTT

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening (juridisk person) som ägs av föreningens medlemmar (bostadsrättshavare).

Vem beslutar om vad?

Bostadsrättsföreningen förvaltas av styrelsen som fattar beslut om underhåll, fastställer årsavgifterna och som driver föreningens utveckling framåt. Styrelsen utses av er bostadsrättshavare på den årliga föreningsstämman. Ni bostadsrättshavare väljer alltså de representanter som ni önskar ska förvalta föreningens egendom.

Vad går avgiften till?

Som bostadsrättshavare betalar du en månadsavgift till föreningen. De avgifter som ni gemensamt betalar till föreningen ska täcka föreningens kostnader samt avsättningar till kommande planerat underhåll.

Ditt underhållsansvar

Du som är bostadsrättshavare ansvarar för en del av underhållet i föreningen. I föreningens stadgar anges vem som ansvarar för de olika delarna av underhållet. En tumregel är att du alltid är ansvarig för det som syns inne i lägenheten - med undantag för uppvärmning (t ex radiatorer/termostater) och bostadens ventilation.

Har du rätt försäkring?

Eftersom du som bostadsrättshavare har ett stort ansvar för din bostad är det viktigt att du har en hemförsäkring och att det finns bostadsrättstillägg tecknat. Eventuellt har din förening redan tecknat bostadsrättstillägg åt dig, detta kan din styrelse svara på.

Du kan läsa mer om boende i bostadsrätt på vår hemsida hsbnvs.se.



HSB NORDVÄSTRA SKÅNE

HSB Nordvästra Skåne arbetar på uppdrag av din förenings styrelse med hela eller delar av föreningens förvaltning. Omfattningen på tjänsterna bestäms i de avtal som styrelsen har tecknat.

HSB Nordvästra Skåne är en ekonomisk förening som ägs av medlemmarna och HSBs bostadsrättsföreningar i nordvästra Skåne. HSB levererar tjänster till fastighetsägare och har marknadens bredaste utbud av tjänster inom ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning. I vår region förvaltar HSB cirka 180 bostadsrättsföreningar med drygt 10 000 lägenheter.

Vi på HSB vet vilket ansvarsfullt och viktigt upp-

drag din styrelse har med att förvalta och utveckla föreningen och vår ambition är att stötta och hjälpa din styrelse på bästa vis.

Medlemmar i HSB får lite mer

Du som är medlem i HSB har tillgång till HSBs kostnadsfria juridiska rådgivning som är öppen vardagar kl. 9-16 på telefon 0771-472 472.

På vår hemsida hsbnvs.se hittar du bra och nyttig information samt många fina medlemserbjudanden du kan ta del av. Vi arrangerar även några aktiviteter per år för våra medlemmar, håll utkik på vår hemsida och anmäl dig där.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Linnéa i Helsingborg, 769625-1888 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Brf Linnéa är ett privatbostadsföretag som bildades 2012 och har sitt säte i Helsingborg. Föreningen äger fastigheterna Solångaren 35 och Jordvärmen 1 i vilka man upplåter bostadsrättslägenheter. Inflyttning skedde under maj 2019. Föreningen har 37 bostadsrättslägenheter, i radhusform, med en totalyta på 3 886 m².

Bostadsrättslägenheterna är fördelade enligt följande:

5 enplanshus om 3 rok på 86,8 kvm, 28 enplanshus om 4 rok på 112,6 kvm samt 2 stycken tvåvåningshus där de övre lägenheterna är 3 rok på 78,6 kvm och de undre är 2 rok på 70,9 kvm. För att skapa ett grönt kvarter har husen också försetts med sedumtak.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Nordvästra Skåne.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Senaste besiktning av fastigheterna utfördes i maj 2024 av Harald Olsson AB.

Under året har följande underhållsåtgärder utförts:

Stamspolning av avlopp

Rensning av dagvattenrännor

Slamsugning av gatubrunnar

Översyn av soprummen tillsammans med NSR

Åtgärder som planeras närmaste åren är:

Stamspolning

Rensning av ventilation 2026

Målning av plank mellan hus 2027

Målning av dörrar på bostad, förråd och soprum 2029

Målning av förråd samt injustering av ventilation i bostad 2031

Årsavgifterna höjdes senast 2025-01-01 med 6% och styrelsen har beslutat att höja avgiften med 3 % from 2026-01-01.

Ordinarie föreningsstämma var 2025-01-22

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Claire Brandum, ordförande

Magnus Friberg

Erik Dubois

Michél Humeur

Helene Trulsson

Revisorer har varit Andreas Eriksson, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under räkenskapsåret har tre lägenheter överlåtits. Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 stycken och vid räkenskapsårets slut 63 stycken varav 3 röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet (HSB NV Skåne har också en röst).

Flerårsöversikt

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31	2022-09-01- 2023-08-31	2021-09-01- 2022-08-31
Nettoomsättning (tkr)	2 435	2 297	2 166	2 083
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-720	-491	-750	-666
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	-702	-466	-590	-633
Soliditet (%)	69%	69%	68%	68%
Årsavgift (kr/kvm)	627	591	557	536
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98,7%	99,2%	99,4%	99,7%
Energikostnad el, värme, VA (kr/kvm)	60	49	49	37
Skuldsättning (kr/kvm)	10 982	11 162	11 342	11 522
Skuldsättning (kr/kvm) upplåten med bostadsrätt	10 982	11 162	11 342	11 522
Sparande (kr/kvm)	223	288	256	245
Räntekänslighet* %	17,5%	18,9%	20,3%	21,5%
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	32 320	33 302	26 458	33 723

Från och med 2024 har flerårsöversikten kompletterats med nya obligatoriska nyckeltal. Med undantag av årsavgiften och skuldsättning upplåten med bostadsrätt beräknas nyckeltalen (kr/kvm) utifrån totalytan på 3 886 kvm.

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

Resultat efter disposition tar hänsyn till planerade underhållskostnader enligt underhållsplan.

Årsavgiften är exklusive hushållsel och värme.

Sparande avser årets resultat plus avskrivningar och planerat underhåll minus övriga intäkter som är av engångskaraktär (som inte är en del av den normala verksamheten) fördelat på fastighetens totala yta.

Överlåtelsevärde visar snittpris per kvm för sålda bostadsrätter under året.

Räntekänslighet visar på hur många procent årsavgiften behöver höjas för att motsvara kostnaden som blir om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4%
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10%
- 2 10 - 20%
- 1 >20%

Upplysning vid förlust

Föreningens underskott i resultaträkningen 2025 beror på avskrivning av byggnad. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet eller framtida betalningsförmåga

Föreningen höjde årsavgifterna den 1 januari 2025 med 6 % och styrelsen bedömer föreningens ekonomi fortlöpande.

Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse avgifter</i>	<i>Fond yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	98 785 000		140 892	-3 113 417	-490 663
Disposition enligt stämmobeslut				-490 663	490 663
Till fond för yttre underhåll			52 000	-52 000	
Från fond för yttre underhåll*			-70 489	70 488	
Årets resultat					-720 251
Vid årets slut	98 785 000		122 403	-3 585 592	-720 251

Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Resultat efter disposition av underhåll

Enligt styrelsens beslut görs följande omföring per bokslutsdagen:

Årets resultat	-720 251	-490 663
Från fond för yttre underhåll*	70 489	81 259
Till fond för yttre underhåll**	-52 000	-57 000
Resultat efter disposition av underhåll	-701 762	-466 404

* Motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

** Baseras på den ekonomiska planen.

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-3 585 591
Årets resultat	-720 251
Balanseras i ny räkning	-4 305 842

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		2 434 596	2 296 652
Övriga rörelseintäkter		33 087	19 365
Summa Rörelsens intäkter		2 467 683	2 316 017
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	2	-610 008	-492 086
Planerat underhåll		-70 489	-81 259
Övriga externa kostnader	3	-174 537	-147 801
Personalkostnader och arvoden	4	-106 291	-106 014
Avskrivningar		-1 528 207	-1 528 207
Summa rörelsens kostnader		-2 489 532	-2 355 367
Rörelseresultat		-21 849	-39 350
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		22 012	12 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-720 414	-463 892
Summa finansiella poster		-698 402	-451 313
Resultat efter finansiella poster		-720 251	-490 663
Årets resultat		-720 251	-490 663

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	135 788 270	137 316 477
Summa materiella anläggningstillgångar		135 788 270	137 316 477
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	6	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		135 788 770	137 316 977
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		1 951 785	1 582 091
Övriga fordringar	7	5 015	4 956
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	20 450	19 855
Summa kortfristiga fordringar		1 977 250	1 606 902
Summa omsättningstillgångar		1 977 250	1 606 902
SUMMA TILLGÅNGAR		137 766 020	138 923 879

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-08-31	2024-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		98 785 000	98 785 000
Fond för yttre underhåll		122 403	140 892
Summa bundet eget kapital		98 907 403	98 925 892
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 585 591	-3 113 418
Årets resultat		-720 251	-490 663
Summa fritt eget kapital		-4 305 842	-3 604 081
Summa eget kapital		94 601 561	95 321 811
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	15 950 000	22 675 000
Summa långfristiga skulder		15 950 000	22 675 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	9	26 725 000	20 700 000
Leverantörsskulder		237 731	20 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	251 728	206 373
Summa kortfristiga skulder		27 214 459	20 927 068
Summa skulder		43 164 459	43 602 068
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		137 766 020	138 923 879

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-09-01- 2025-08-31</i>	<i>2023-09-01- 2024-08-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-720 251	-490 663
Avskrivningar	1 528 207	1 528 207
	<u>807 956</u>	<u>1 037 544</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	807 956	1 037 544
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-654	-2 705
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	262 391	13 096
	<u>1 069 693</u>	<u>1 047 935</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 069 693	1 047 935
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-	-
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	-	-
	<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-700 000	-700 000
	<u>-700 000</u>	<u>-700 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-700 000	-700 000
Årets kassaflöde	369 693	347 935
Likvida medel vid årets början	1 582 092	1 234 158
Likvida medel vid årets slut	1 951 785	1 582 093

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Under 2019 förvärvades föreningens fastighet via aktiebolag. I mitten av maj 2019 förvärvades samtliga andelar i Linnéahus 2 AB, som därmed blev dotterbolag. Omedelbart därefter förvärvade föreningen dotterbolagets fastigheter Solfångaren 35 och Jordvärmen 1 till underpris motsvarande fastigheternas bokförda värde. Mellanskillnaden mellan fastigheternas marknadsvärde och anskaffningsvärdet har därefter omfördelats i bokföringen från redovisat värde på andelarna i koncernföretag till redovisat värde på fastigheterna. Dotterbolaget har i oktober 2020 avvecklats genom likvidation.

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktnad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
-Byggnader	1,45%

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar

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.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 434 596	2 296 652
	<u>2 434 596</u>	<u>2 296 652</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	33 087	19 365
	<u>33 087</u>	<u>19 365</u>
Summa	2 467 683	2 316 017

I årsavgifterna ingår VA (ej hushållsel och värme). Övriga avgifter avser vidarefakturering och bidrag till medlemsaktivitet från HSB.

Not 2 Drift

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
EI	33 335	25 600
Vatten	199 153	165 380
Renhållning	89 418	92 439
Löpande underhåll	100 332	48 035
Fastighetsservice	127 013	103 658
Fastighetsförsäkring	60 757	56 974
Summa	610 008	492 086

Not 3 Övriga externa kostnader

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Förvaltningskostnader	111 541	105 532
Juridiska kostnader	4 734	-
Arvode extern revisor	16 400	11 775
Medlemsavgifter*	41 862	30 494
Summa	174 537	147 801

I förvaltningskostnader ingår administrativt avtal, kostnader för föreningsstämma och övriga administrativa tjänster.

* I medlemsavgifter ingår övrig föreningsverksamhet.

Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2024-09-01- 2025-08-31	2023-09-01- 2024-08-31
Styrelsearvoden	76 200	73 953
Föreningsvald revisor	3 810	3 715
Övriga arvoden	3 000	3 000
Sociala kostnader	23 281	25 346
Summa	106 291	106 014

Not 5 Byggnader och mark

	2025-08-31	2024-08-31
Ingående anskaffningsvärde	105 305 800	105 305 800
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	105 305 800	105 305 800
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 133 523	-6 605 316
Årets avskrivningar	-1 528 207	-1 528 207
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 661 730	-8 133 523
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	40 144 200	40 144 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	40 144 200	40 144 200
Utgående redovisat värde	135 788 270	137 316 477
Fördelning:		
byggnader		97 172 277
mark		40 144 200

Skattemässigt anskaffningsvärde 12 800 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Småhus	54 260 000	30 502 000	84 762 000
Summa	54 260 000	30 502 000	84 762 000

Not 6 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-08-31	2024-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 7 Övriga fordringar

	2025-08-31	2024-08-31
Skattekonto	5 015	4 956
Summa	5 015	4 956

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Försäkring	20 450	19 855
Summa	20 450	19 855

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2025-08-31	2024-08-31
Stadshypotek	1,30%	2027-10-30	2027-10-30	16 550 000	17 150 000
Stadshypotek	0,97%	2024-10-30	2024-10-30	20 000 000	20 000 000
Stadshypotek	0,67%	2025-10-30	2025-10-30	6 125 000	6 225 000
Summa				42 675 000	43 375 000
varav kortfristig del				26 725 000	20 700 000
varav långfristig del				15 950 000	22 675 000

Lån som förfaller under nästa räkenskapsår är enligt uttalande från BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 att betrakta som kortfristiga lån och har därför bokats om i bokslutet. Beräknad amortering för nästa år är även att betrakta som en kortfristig skuld och har bokats om i bokslutet. Enligt planenlig amortering beräknas skulden uppgå till 39 175 000 kr om fem år. Nya lån för finansiering av underhåll och investeringar är ej medräknade

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2025-08-31	2024-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	47 000 000	47 000 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	47 000 000	47 000 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-08-31	2024-08-31
Elavgifter	2 394	1 784
Arvode extern revisor	14 300	11 650
Räntekostnader lån	46 087	3 476
Förutbetalda avgifter och hyror	188 947	189 463
Summa	251 728	206 373

Digitala underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart 2025-11-20 Helsingborg.

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Claire Brandum

Magnus Friberg

Erik Dubois

Michél Humeur

Helene Trulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter

Andreas Eriksson
Av föreningen vald revisor

Afrodita Cristea
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562849616

Dokument

216 Linnea årsredovisning 2025 dig.sign.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2025-11-20 16:53:38 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-11-25 13:02:26 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Claire Brandum (CB)
claire.brandum@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karin Marie-Claire Brandum"
Signerade 2025-11-20 18:47:33 CET (+0100)

Helene Trulsson (HT)
lisa.trulsson@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Helene Lise-Lotte Trulsson"
Signerade 2025-11-24 09:42:12 CET (+0100)

Magnus Friberg (MF)
fribergsunited@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BO MAGNUS JOAKIM FRIBERG"
Signerade 2025-11-20 18:49:42 CET (+0100)

Erik Dubois (ED)
erik.dubois@mail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Karl Erik Dubois"
Signerade 2025-11-23 10:23:55 CET (+0100)



Verifikat

Dokument-ID 09222115557562849616

Michel Humeur (MH)
michel.humeur@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGVAR VINCENT MICHÉL HUMEUR"
Signerade 2025-11-23 10:28:56 CET (+0100)

Andreas Eriksson (AE)
eriksson.cloud@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDRÉAS ERIKSSON"
Signerade 2025-11-23 10:29:52 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-11-25 13:02:26 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linnéa i Helsingborg, org.nr. 769625-1888

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linnéa i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2024 - 31/08/2025.

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 augusti 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Linnéa i Helsingborg för räkenskapsåret 01/09/2024 - 31/08/2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Helsingborg

Digitalt signerad av

Afrodita Cristea
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Andreas Eriksson
Av föreningen vald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557562526783

Dokument

216 Linnea revisionsberättelse 2025 dig.sign.pdf
Huvuddokument
2 sidor
Startades 2025-11-17 16:34:02 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2025-11-25 13:01:34 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerare

Andreas Eriksson (AE)
eriksson.cloud@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDRÉAS ERIKSSON"
Signerade 2025-11-20 16:40:34 CET (+0100)

Afrodita Cristea (AC)
afrodita.cristea@borevision.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"AFRODITA DORINA CRISTEA"
Signerade 2025-11-25 13:01:34 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



ORDLISTA

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 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 överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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 kort fristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. En HSB-bostadsrättsförening har oftast sina likvida medel hos den regionala HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga reserveringar göras till fonden för yttre underhåll. Reserveringen sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte föreningens likvida medel.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner). 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.



HSB – där möjligheterna bor

Materialet är sammanställt av HSB Nordvästra Skåne