

**Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45**  
**Org nr 769609-5228**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	11
- balansräkning	12
- noter	14

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.



## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrätten registrerades hos Bolagsverket 2003-04-09. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011. Nuvarande stadgar är registrerade 2016-01-11. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Vid ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2018 deltog 31 röstberättigade medlemmar.

Vi förrättades enligt följande:

#### Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Peter Åberg	ordförande	
Anna Svenningsson	vice ordförande	
Stefan Alvevid	sekreterare	avgick 2018-11-15
Tina Olsén	ledamot	sekreterare per 2018-11-15
Reza Mobini	ledamot	
Linnea Hult	ledamot	
Håkan Moldén	ledamot	
Kenth Osback	suppleant	ledamot per 2018-11-15
Marina Bykova	suppleant	
Siv Eurén	suppleant	

Styrelsen har under 2018 haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

#### Föreningsrevisorer

Åsa Nilsson valdes som föreningens internrevisor.

Örnulf Asker valdes som internrevisorsuppleant.

#### Auktoriserad revisor

Klas Björnsson, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.

#### Valberedning

Till valberedningen invaldes Kia Linder (sammankallande)

Kerstin Moldén, Peter Arnbert, Göran Holmberg och Sverker Cassberg.

#### Avgående styrelseledamöter

Peter Åberg

Linnea Hult

Anna Svenningsson

Reza Mobini

samt valberedningen och revisorer.

#### Avgående styrelsesuppleanter

### **Firmateckning**

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

### **Fastighet**

Föreningens flerbostadshus uppfördes 1979-81 på fastigheten Olivedal 14:14 med adress Linnégatan 41-45 samt Övre Majorsgatan 1-3 och har 10-12 bostadsvåningar och källare.

Fastighetens värdeår är 1981. I fastigheten ingår även ett gårdshus med fyra bostadsvåningar och ett entréplan med internt använda lokaler.

Den sammanlagda lägenhetsytan är 9 074 kvm och lokalarean är 1 058 kvm. I föreningen finns även varmgarage med 91 platser för bil samt 11 mc-platser. I antalet lägenheter nedan ingår 5 (5) st hyresrätter.

### Lägenhetsfördelning

20 st 1 rum och kök

59 st 2 rum och kök

27 st 3 rum och kök

8 st 4 rum och kök

10 st 5 rum och kök

Sammanlagt ingår i föreningen 124 st lägenheter plus två som idag fungerar som gäst- respektive företagslägenhet.

### Lokalfördelning kommersiella lokaler

Nr	Namn	Yta
5001	Lidl	751 kvm
5002	Supine Lab	<u>307 kvm</u>
Totalt		1 058 kvm

samt ett antal mindre förråd.

### **Förvaltning**

Ekonomisk förvaltning har under året köpts från Primär Fastighetsförvaltning AB.

Teknisk förvaltning har under året köpts in från TidX.

Utöver detta har betydande insatser utförts av enskilda medlemmar i styrelsen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Commercial fr.o.m 2017-06-01.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Underhåll

Föreningen har under 2018 utfört reparations- och underhållsarbeten för 5 792 493 kr (2 963 297) varav 727 669 kr (843 528) avser löpande underhåll och reparationer och 5 064 824 kr (2 119 769) planerat underhåll.

### Utfört underhåll

Vid sidan av löpande underhåll av fastigheten 2018 genomfördes enligt underhållsplanen en stor garagerenovering. Tack vare alla medlemmars fina samarbete vid stegvis evakuering har garaget fått ny golvbeläggning som kommer hålla i många år och nya ytskikt som ger ett fint helhetsintryck. En genomgripande obligatorisk ventilationskontroll, OVK har avslutats under året och samtliga lägenheter och lokaler skall ha rätt utrustning och rätt inställning mot våra frekvensstyrda takfläktar nu.

### Ekonomi

Föreningens goda likviditet gjorde att garagerenoveringen (4,6 mkr) kunde finansieras via kassan. Reservationer i bokföringen har gjorts föregående år för 2018 års stora underhåll för att jämna ut föreningens resultat.

Tidigare beslutade årliga amorteringar på 1,5 Mkr har fortsatt och styrelsen har delat upp lånen från 3 till 5 st samt lagt hela amorteringen koncentrerat på 1 lån istället för att amortera på samtliga lån. Anledningen till att vi valde fler antal lån var för att vara mer flexibla om framtida beslut tas att låsa vissa lån till olika bindningstider. Större flexibilitet. En extra amortering 2,4 Mkr har gjorts från intäkten vid försäljningen av våningsplan 7.

De ökade kostnaderna på ca 1 Mkr under "Driftskostnader" hänföres till:

Garage renovering (el, konsulter),  
OVK (myndighetsbesiktning OVK),  
Spolning av stammar (Vatten och El),  
Slutlikvid återbetald till köpare nr 1 av nyproducerad lägenhet (Övrigt),  
Teknisk förvaltning (Fastighetsskötsel) har sin jämförelsekostnad föregående år under personallön (tidigare anställd fastighetsförvaltare),  
Sophämtning (extra kostnader),  
Ny dator och skrivare (Drift och förbrukning) till föreningen (styrelserummet).

Samtliga föreningens lån ligger på en rörlig tremånadersränta. Styrelsen har även under 2018 regelbundet lyft denna ekonomiskt viktiga policyfråga och varit enig om att detta beslut.

### Energi

Energiförbrukningsrapporterna visar en liten ökning av kWh för 2018 mot föregående år. Styrelsen har skapat en energigrupp internt i föreningen med förhoppning om att kunna skära ner lite i den kostnaden som är föreningens enskilt största utgiftspost.

### Garaget

Under året har alla p-platser varit uthyrda och kötiden varit sex till nio månader. Under 2018 genomfördes garagerenoveringen, arbetet har utförts på ett bra sätt och budgeterad kostnad har infriats. Vid fyra tillfällen under året har garaget städats.

### Säkerhet och brandskyddsarbete

Arbetet med att öka säkerheten och förbättra skalskyddet i fastigheten har fortsatt. Under 2018 har säkerheten utvidgats med mer läsare och kameror. Samtliga ventiluttag för stigarledningar har brandkåren med vatten vid brand har provtryckets och försetts med nödvändiga lock.

## Trädgård

WEFIX Entreprenad AB sköter föreningens grönytor, växter och träd. De har lagt upp sitt arbete på sikt och har fortsatt att förbättra jorden, plantera växter på terrassen som växer upp med pergolan, byta ut vissa växter, speciellt på plan fyra, och komplettera med färggladare vårlökar på framsidan. Under 2019 kommer rabatten mellan Lidl och 45:an samt uteplatsrabatten vid Supine ses över.

## Information

Månadsblad anslås på 13 anslagstavlor runt om i fastigheten med information om vad som sker i föreningen. Samma informationsblad publiceras elektroniskt på hemsidan samt skickas ut till de medlemmar som angivit e-postadress.

På åtta anslagstavlor i garagen anslås varje årsskiftefaktum om städdagar och vad som gäller i våra garage. Dagarna innan städdagar kompletterades denna information med en förvarning i hissar och via mail. Styrelsen har lagt mer tid i höst på att försöka förbättra sitt sätt att kommunicera information till medlemmarna.

## Hemsida

Föreningens hemsida har under 2018 fått en uppdaterad layout samt uppdaterats med information och viktiga blanketter som är väsentliga för boenden i föreningen att ta del av. Ny information har även skickats ut till de medlemmar som angett en mailadress till styrelsen. Antalet mailadresser som anmält sig för utskick via mail har under året ökat till drygt 110 vilket är mycket positivt. Styrelsen har som mål att alla hushåll anger en mailadress för att information snabbt skall nå ut till samtliga boende i huset.

## Miljörum

Miljörumsvisionen har fallit väl ut, blivit väldigt uppskattad och nedskräpningen har minskat. Vårt städbolag har numera även uppdraget att städa miljörummen.

## Lokalhyresgäster

Idag har vi Supine Lab och Lidl.

## Tvättstuga, cykelrum och städning

Digital bokning av tvättstugan har installerats. Vidare har armaturer förnyats och städbolaget har utökat städintervallerna. Lekstadsredskap för barn har också köpts in. Arbetet med en återkommande inventering av medlemmarnas cyklar med målet att rensa bort cyklar vars ägare för länge sedan flyttat, fortsätter. Inventeringen kommer att göras vartannat år. Städbolaget har fått i uppdrag att även städa cykelrum. Fyra mindre cykelrum samt barnvagnsrummet är renoverade i april då även arbetet med det stora cykelrummet på 45:an slutfördes. Ett nytt cykelrum för el-cyklar är klart. Vi har upphandlat en ny städfirma som har fått utökade uppdrag. Detta innebär tätare städning av korridorer, entréer och av tvättstuga. Vi fortsätter dessutom att leasa entrémattor.

## IT

Vi har uppdaterat vårt avtal med Telenor (bredbandsbolaget) som erbjuder nya utrustning, snabbare bredband, TV och telefoni till en förmånligare pris. Vi har även uppdaterat vårt kontor med nya digitala verktyg. Vi arbetar med förbättring av hemsidan för att underlätta för medlemmarna att ta del av information på ett enkelt och smidigt sätt samt för att kunna integrera diverse applikationer för både bokning och betalning av diverse tjänster. Vi hoppas att inom kort utföra dessa förändringar och skapa en digital plattform för föreningen som är användarvänlig, ekonomisk och hållbar.

## Gymmet

Under 2018 har projektet gymmets uppgradering vad gäller maskiner färdigställts. Mindre kompletteringar och underhåll görs löpande efter behov. Vid årsskiftet hade föreningen ca 85 aktiva medlemmar i gymmet. Victor fortsätter sitt arbete som ansvarig och är även tillgänglig som personlig tränare för de som önskar det.

## Kommande arbeten i föreningens underhållsplan reviderad i mars 2018 med uppskattade underhållskostnader av Sustend AB.

### 2019

Tvätt plåttak	66 tkr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhetsutrustning	220 tkr
Rivning av gamla styrsåp för belysning	15 tkr
Målning lägenhetskorridor gårdshus	141 tkr
Översyn gäst- företagslägenhet	39 tkr

### 2020 - 2024

Målning betong på balkonger (fasad mot gård väster)	134 tkr
Målning betong på balkonger (fasad mot Övre Majorsgatan)	216 tkr
Målning betong på balkonger (fasad mot Linnégatan)	403 tkr
Målning betong på loftgångsgolv och pelare (fasad mot gård norr)	176 tkr
Målning betong undersida loftgångar (fasad mot gård norr)	176 tkr
Byte tätskikt på gård 3 och 5 (mark)	1 660 tkr
Målning plåttak	1 078 tkr
Tvätt plåttak	73 tkr
Byte inredning i bastu	39 tkr
Byte parkett i gym	158 tkr
Målning smidesräcken och staket (mark gatusida)	72 tkr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhetsutrustning	16 tkr
Byte portar	288 tkr
Översyn gästlägenhet	43 tkr

### **Ordförande har ordet**

Åren går och går, här kommer ett axplock över vad som har hänt i vår förening senaste tiden. Vi har under flera år haft ett gynnsamt läge med låga räntor som har gett oss möjlighet att tidigarelägga planerade arbeten i underhållsplanen. Vi har även kunnat utföra renoveringar som inte fanns planerade i underhållsplanen. Exempel nya ytterdörrar till lägenheterna, nya fönster och målningsarbeten.

Styrelsen har fortsatt sitt arbete med att bli en effektivare styrelse. Vi är stolta över vår drop-box där vi kan dela alla dokument med varandra och har skapat en levande avtalsreskontra och enkelt kan nå offerter, dagordningar och protokoll på våra möten.

"Riktlinjer för styrelsearbetet" arbetsordning för styrelsen samt underlag till nya styrelsemedlemmar att på snabbare sätt komma in i styrelsearbetet och förstå hur vi bestämt att arbeta exempelvis vid offertförfrågningar, avtalsskrivning, uppföljning av ekonomi etc.

"Välkommen till Brf Linnégatan 41-45", ett nytt häfte som skall delas ut till nya medlemmar, kombinerat med en rundvandring. Innehållet är naturligtvis tillgängligt för alla medlemmar och mycket av informationen finns på vår hemsida. Allt för att underlätta för nyinflyttade att orientera sig i våra hus och gemensamma lokaler samt veta vilka regler vi har att respektera för allas trivsamt.

Avgiftssänkningarna som har skett med tillsammans ca 18 %, senaste två åren gör nu att vi ligger mer i paritet med övriga Brf i Linnéstaden. Med hjälp av vår underhållsplan som vi reviderar med jämna mellanrum och vår fleråriga likviditetsprognos är vårt mål att kunna planera föreningens ekonomi på ett så bra sätt att vi ska kunna bibehålla den avgiftsnivån framöver. Ekonomigruppen har studerat 20-30 årsredovisningar hos våra närmaste grannföreningar för att få en bättre bild av vårt egna läge och kunna sätta våra nyckeltal i ett större sammanhang men fortfarande i jämförelse med vår egna stadsdel.

Ny ekonomisk plan är framtagen och tar hänsyn till intäkter/kostnader rullande under en 5 årsperiod. Årliga besök på banken fortsätter med översyn och diskussioner kring ränteläget. Garagerenoveringen är genomförd, kostnaderna motsvarade budgeterad kostnad och det är vi mycket nöjda med. Viktigt att veta att 90% av intäkterna från garaget går till föreningens omkostnader.

Hysesrätt vån 4 och Passage vån 7 har gått till försäljning, intäkten har gått till extra amortering av föreningens lån.

Hysesgäst Supine Lab har fått hjälp med fasta installationer med styrelsens motivering att de gjorde kundförluster då ljudnivåerna påverkades vid garagerenoveringen. Lidl har förlängt sitt avtal med 5 år vilket vi är mycket glada för.

Under första kvartalet 2019 är OVK besiktningen genomförd.

Ny styrelse i samband med stämman 2018-05-14, med bred kompetens från näringslivet.

Översyn av underhållsplanen sker löpande och minst var 6:e månad. Den ligger till grund för allt planerat underhåll i föreningen och är ett viktigt arbetsredskap.

Nytt avtal med Bredbandsbolaget har tecknats, lägre kostnad men med bättre bandbredd.

Utmaningar inför närmaste åren:

Energi är den enskilt största utgiftspost, därför har vi tillsatt en energigrupp som kommer att bevaka och även presentera förbättringsförslag.

Våra cykelförråd räcker inte till, mycket beroende på att när våra medlemmar flyttar lämnar de kvar sina cyklar. Föreningen får inte slänga dessa cyklar utan de skall lämnas till polisens hittegodsavdelning vilket är mycket tidskrävande, vi tittar på alternativ.

Till detta kommer även som tidigare har nämnts en fortsättning och uppföljning av underhållsplan, löpande och planerat underhåll samt ränteläget och åtgärdslistan.

*Peter Åberg*



### Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	184
Antal tillkommande medlemmar	14
Antal avgående medlemmar	17
Antal medlemmar vid årets slut	181

Under verksamhetsåret har 13 (16) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ägt rum inom föreningen motsvarande 10% (13%) av lägenhetsbeståndet.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgifterna har varit oförändrade under 2018.

187  
CS



## Flerårsöversikt

		<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	tkr	9 222	9 812	9 896	10 483	10 572
Rörelseresultat	tkr	-3 187	1 089	2 465	1 592	734
Resultat efter finansiella poster	tkr	-3 653	591	2 089	837	-1 335
Balansomslutning	tkr	236 344	241 379	240 306	238 545	240 207
Soliditet	%	61,0	60,1	58,8	58,2	57,5
Likviditet	%	167,11	265	174	106	100
Brf avgift kr/kvm inklusive bränsle	kr	634	671	707	757	765
Lån per kvm bostadsyta	kr	9 955	10 425	10 692	10 858	11 134

## Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Kassalikviditet är omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

## Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	129 970 559	9 728 128	4 419 190	-1 395 606	2 336 371	145 058 642
Nyupplåtelse	596 682	1 803 318	-	-	-	2 400 000
Avsättning fond enl stadgar	-	-	1 500 000	-1 500 000	-	-
Ianspråktagande fond	-	-	-2 119 769	2 119 769	-	-
Extra avsättning fond	-	-	1 200 000	-1 200 000	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	360 534	-360 534	-
Årets resultat	-	-	-	-	-3 652 745	-3 652 745
<b>Vid årets slut</b>	<b>130 567 241</b>	<b>11 531 446</b>	<b>4 999 421</b>	<b>-1 615 303</b>	<b>-1 676 908</b>	<b>143 805 897</b>

### Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	360 533
Årets resultat före fondavsättning	-3 652 745
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-3 292 212

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Ianspråktagande av underhållsfond	-5 064 824
Avsättning till underhållsfond	1 700 000
Avsättning till underhållsfond utöver budget	-
Balanseras i ny räkning	72 612
	<hr/>
	-3 292 212

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	9 234 663	9 812 163
<b>Summa rörelseintäkter</b>		9 234 663	9 812 163
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll		-5 064 824	-2 119 769
Driftskostnader	3	-5 102 988	-4 102 726
Personalkostnader	4	-526 419	-744 136
Övriga kostnader		-740	-19 192
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 726 844	-1 737 193
<b>Summa rörelsekostnader</b>		-12 421 815	-8 723 016
<b>Rörelseresultat</b>		-3 187 152	1 089 147
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		32	5 261
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-465 625	-503 556
<b>Summa finansiella poster</b>		-465 593	-498 295
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-3 652 745	590 852
<b>Årets resultat</b>		-3 652 745	590 852
<b>Tillägg till resultaträkning</b>			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		-3 652 745	590 852
Avsättning till fond enligt UH-plan		-1 700 000	-1 500 000
Ianspråkstagande årets underhåll		5 064 824	2 119 769
Förslag till extra avsättning fond		-	-1 200 000
<b>Årets resultat efter poster underhållsfond</b>		-287 921	10 621

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	230 229 761	231 956 605
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar		-	23 898
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>230 229 761</b>	<b>231 980 503</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordran		25 067	29 110
Avgifts- och hyresfordringar		807	7 274
Övriga kortfristiga fordringar		64 366	11 397
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		165 227	153 682
		<u>255 467</u>	<u>201 463</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>5 858 614</u>	<u>9 196 993</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 114 081</b>	<b>9 398 456</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>236 343 842</b>	<b>241 378 959</b>

PA  
CG

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		142 098 687	139 698 687
Fond för yttre underhåll		4 999 421	4 419 190
<b>Summa bundet kapital</b>		<b>147 098 108</b>	<b>144 117 877</b>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		360 533	349 913
Årets resultat		-3 652 745	590 852
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-3 292 212</b>	<b>940 765</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>143 805 896</b>	<b>145 058 642</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	88 865 678	92 765 678
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>88 865 678</b>	<b>92 765 678</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		498 233	598 878
Övriga kortfristiga skulder		93 631	131 640
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 580 404	1 324 121
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 672 268</b>	<b>3 554 639</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>236 343 842</b>	<b>241 378 959</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag (K2).

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. I och med tillämpningen av det nya regelverket för redovisning, K2, så har föreningens kostnader för reparationer och underhåll ökat. Bedömningen gällande utgifter som enligt tidigare regelverk kunde redovisas som en ökning av anskaffningsvärdet på byggnad och skrivs av över tid har ändrats, sådant som är underhåll på ursprungligt skick måste kostnadsföras och har därmed påverkat resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, rak avsk tillämpas.	125 år	0,8%
Gårdshusprojektet	98 år	1,02%
Garaget	30 år	3,33%
Fastighetsförbättringar	10-20 år	5% - 10%
Inventarier, verktyg och installationer	10 år	10%

### Not 2 Nettoomsättning

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter, bostäder	5 454 068	5 742 455
Hyor bostäder	677 457	666 486
Hysesintäkter, lokaler	1 883 256	1 689 589
Hysesintäkter; garage och P-platser	958 623	1 044 368
Hyor, extra förråd	69 600	66 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-197 556	-
El, va, värme, fastighetsskatt	252 308	220 764
Övrigt	136 907	382 500
Summa	9 234 663	9 812 162

**Not 3 Driftskostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskatt	323 248	319 205
Fastighetsförsäkring	75 210	67 701
Ekonomisk förvaltning	163 863	148 977
Kabel-TV	406 288	429 816
Juridiska kostnader	15 950	97 914
Konsult inkl teknisk förvaltning	175 363	94 339
Revision	26 928	24 330
Fastighetsskötsel	358 487	-
Trappstädning	294 762	228 983
Hissar	60 918	63 791
Serviceavtal fastighet, övriga	123 659	-
Mynighetsbesiktningar inkl OVK	70 647	-
Reparationer/Löpande underhåll	677 361	768 278
Reparationer hyreslgh	50 308	75 250
Drift och förbrukning	102 991	51 672
Vatten	262 444	223 188
Uppvärmning	829 266	736 958
El	228 301	223 633
Sophämtning	265 349	196 959
Bevakning	129 970	66 646
Övrigt	461 675	285 086
	<u>5 102 988</u>	<u>4 102 726</u>

**Not 4 Personalkostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Arvoden	183 309	186 400
Löner	222 613	404 433
	<u>405 922</u>	<u>590 833</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	120 497	153 303
	<u>526 419</u>	<u>744 136</u>
<b>Löner omfattar :</b>		
Lön till fastighetsskötare	30 585	201 818
Förlorad arbetsförtjänst	192 028	202 615

**Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Byggnader	1 085 089	1 085 089
Markanläggningar	-	10 349
Fastighetsförbättringar	271 809	271 809
Gårdshuset	306 633	306 633
Garaget	63 313	63 313
	<u>1 726 844</u>	<u>1 737 193</u>

**Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Räntekostnader, fastighetslån	455 835	493 610
Övriga räntekostnader	-	228
Övriga finansiella kostnader	9 790	9 718
	<u>465 625</u>	<u>503 556</u>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Ingående ackumulerade avskrivningar	-20 356 101	-18 618 908
Årets avskrivningar	-1 726 844	-1 737 193
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 082 945	-20 356 101
Utgående restvärde enligt plan	<u>230 229 761</u>	<u>231 956 605</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	78 338 958	78 338 958
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	114 600 000	114 600 000
Taxeringsvärde mark	157 146 000	157 146 000
	<u>271 746 000</u>	<u>271 746 000</u>

PA  
OS



**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2018	Lånebelopp 2018-12-31
SEB	0,69%	rörligt	375 000	27 020 537
SEB	0,69%	rörligt	3 150 000	2 904 405
SEB Låneomläggning 2018-12-28		rörligt	375 000	0
SEB	0,69%	rörligt	0	20 146 912
SEB	0,66%	rörligt	0	20 146 912
SEB	0,66%	rörligt	0	20 146 912
<b>Totalt</b>			<b>3 900 000</b>	<b>90 365 678</b>
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-1 500 000
Summa				88 865 678
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				82 865 678

**Ställda säkerheter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	130 500 000	130 500 000
	<u>130 500 000</u>	<u>130 500 000</u>


Göteborg, 2019-04-08

  
Peter Åberg

  
Anna Svenningsson

  
Tina Olsén

  
Reza Mobini

  
Linnea Hult

  
Håkan Moldén

  
Kenth Osback

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor

  
Åsa Nilsson  
Föreningsrevisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45, org.nr 769609-5228

---

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 på fel.

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.

### *Den auktoriserade revisorns ansvar*

Jag har att utföra 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 på fel. 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Göteborg den 10 april 2019  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Klas Björnsson  
Auktoriserad revisor

  
Åsa Nilsson  
Förtroendevald revisor