



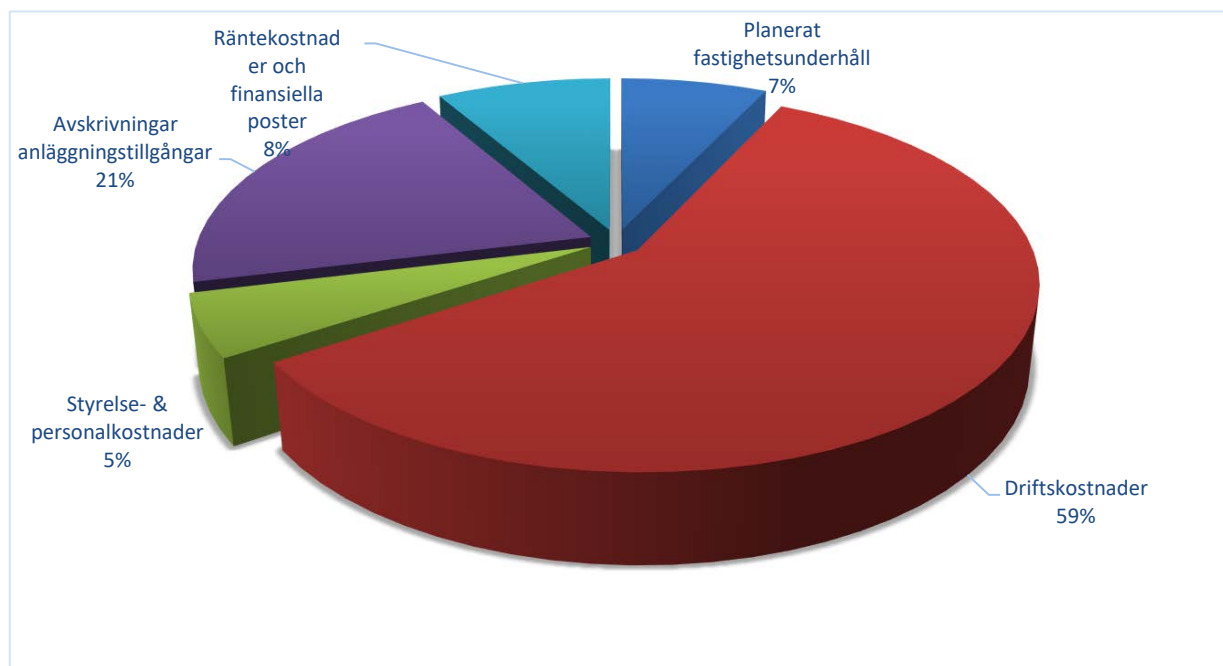
# ÅRSREDOVISNING 2019

Brf Linnégatan 41-45

**P PRIMÄR**  
en del av estate fm group

## Nyckeltal

| Kostnadsfördelning                    | 2019             | 2018              |
|---------------------------------------|------------------|-------------------|
| Planerat fastighetsunderhåll          | 592 573          | 5 064 824         |
| Driftskostnader                       | 4 941 043        | 5 103 728         |
| Styrelse- & personalkostnader         | 457 725          | 526 419           |
| Avskrivningar anläggningstillgångar   | 1 726 844        | 1 726 844         |
| Räntekostnader och finansiella poster | 704 993          | 465 625           |
| <b>Summa kostnader</b>                | <b>8 423 178</b> | <b>12 887 440</b> |



Styrelsen för Brf Linnégatan 41-45 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). 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. Stadgeändring pågår och en andra omröstning sker på årsstämma 2020-06-17.

Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

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

Vid ordinarie föreningsstämma den 19 maj 2019 deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Vi förrättades enligt följande:

#### Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Peter Åberg       | ordförande      |
| Anna Svenningsson | vice ordförande |
| Tina Olsén        | sekreterare     |
| Reza Mobini       | ledamot         |
| Linnea Hult       | ledamot         |
| Håkan Moldén      | ledamot         |
| Kenth Osbakk      | ledamot         |
| Siv Eurén         | suppleant       |

Styrelsen har under 2019 haft 10 (11) protokollförda sammanträden.

#### Föreningsrevisorer

Åsa Nilsson valdes som föreningens internrevisor.

Mats Andrén valdes som internrevisorsuppleant.

#### Auktoriserad revisor

Viktor Bengtsson, Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

### Valberedning

Till valberedningen valdes Peter Arnbert (sammankallande), Sverker Cassberg, Göran Holmberg och Kia Linder.

### Avgående styrelseledamöter

Peter Åberg  
Håkan Molden  
Tina Olsen  
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

21 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 125 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.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna.

### *Väsentliga händelser under räkenskapsåret*

#### **Underhåll**

Föreningen har under 2019 utfört reparations- och underhållsarbeten för 1 126 981 kr (5 792 493 kr) varav 534 407 kr (727 669 kr) avser löpande underhåll och reparationer och 592 573 kr (5 064 824 kr) planerat underhåll.

#### **Ekonomi**

Efter en hel del investerat kapital i planerat underhållsarbete senaste åren och inga större inplanerade underhållsarbeten detta året så har styrelsen kunnat lägga bättre fokus på att se över löpande kostnader.

Ovan har resulterat i att energigruppen som bildades föregående år kunnat presentera en välarbetad analys framtagen med konsulter där det konkret visat vilka kostnadsbesparingar som kan göras genom vissa investeringar. Arbetet har fortlöpt under året och vissa energibesparingar och hållbara investeringar är bidragsberättigade. Läs mer under stycket Energi.

Ett samarbete har inletts med vår grannförening när det gäller avfall vilket kommer resultera i färre körningar och förhoppningsvis viss kostnadsbesparing.

För att föreningen inte ska vara så sårbar vid eventuella räntehöjningar tog styrelsen beslut på att binda ca 40-50% av föreningens lån, vilket också genomfördes januari 2020.

Amorteringen av föreningslånen har länge legat på 1,5 % av lånesumman årligen. Efter att det de senaste åren gjorts en del extra amorteringar har den procentuella årliga amorteringen ökat mot skuldbeloppet. Styrelsen beslutade att justera ner den årliga amorteringen till 1,5 % igen, från 1,5 miljoner per år till 1,3 miljoner per år.

Observera att föreningen har en god ekonomi. De genomförda åtgärderna samt översynen av föreningens löpande utgifter är enbart för att det kan bli ännu bättre.

#### **Energi**

2019 genomfördes en energikartläggning av vår fastighet. En energikartläggning är en omfattande genomgång av energiförbrukningen i fastigheten med förslag till förbättringar som leder till minskad energiförbrukning och därmed minskade energikostnader. 50% av kostnaden för undersökningen kan erhållas i bidrag av EU förutsatt att undersökningen uppfyller EU's kvalitetskrav. Brf Linnégatan 4145 har uppfyllt kraven och vi har erhållit bidraget. Ett antal förslag till förbättringar kommer att beslutas om och genomföras under 2020. Högst upp på prioriteringslistan står individuell temperaturmätning i alla lägenheter vars signaler kopplas samman ett intelligent optimerings program vilket skall leda till minskade kostnader för fjärrvärmens som är vår största kostnadspost. Vi undersöker också möjligheten för ett fastighetsabonnemang för El för samtliga medlemmar och hyresgäster. Detta syftar till att minska elkostnaderna för alla samt att spara in abonnemangavgiften för medlemmar och hyresgäster. Undersökningen har även påvisat andra förbättringar vilka alla kommer att undersökas närmare i syfte att bedöma huruvida de är tillräckligt lönsamma för att genomföra. Under hösten 2020 kommer även en ny energideklaration att genomföras i enlighet med gällande bestämmelser.

#### **Garage**

Under 2019 har samtliga garageplatser varit uthyrda och kötiden beräknas ha varit 3-6 månader. Beslut om att installera 21st laddstationer i garage 3 har även tagits av styrelsen efter en enkätundersökning angående det framtida behovet hos medlemmarna. Laddstationerna kommer att installeras under kvartal 2 2020.



### **Säkerhet och brandskyddsarbete**

Arbetet med att öka säkerheten och förbättra skalskyddet i fastigheten har fortsatt. Under 2019 har säkerheten utvidgats med läsnare på våningsplan 10 mot terrassen samt kamera över hustaken som är direktuppkopplad mot Securitas.

I föreningen finns numera en hjärtstartare. Utbildning har ägt rum.

### **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 färgglada vårlökar på framsidan. På grönområdet framför Lidl har planterats växter, buskar, träd, och ny gräsmatta har rullats ut. Statyn är flyttad till en mer framträdande plats.

### **Information**

Varje styrelsemöte sammanfattas med ett informationsblad om aktuella projekt, beslut och övrig information till medlemmarna i föreningen. Dessa anslås i husets 6 hissar och samtliga huvudentréer. De publiceras även elektroniskt på hemsidan [www.linne4145.se](http://www.linne4145.se) samt skickas ut till de medlemmar som angivit sin e-postadress. Mer akut information som behöver förmedlas ut snabbt skickas ut via mail. Styrelsen strävar efter att så många boende i föreningen som möjligt lämnar ut sin mailadress så information kan någon ut vare sig boenden är hemma eller ej. 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.

### **Hemsida**

Föreningens hemsida uppdaterar regelbundet med information 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 130 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. Vi har startat ett miljöarbete med grannfastigheten Gbghus 53 med syfte att minska transporter till vår fastighet.

### **Lokalhyresgäster**

Idag har vi Supine Lab och Lidl.

### **Tvättstuga, cykelrum och städning**

I tvättstugan har nya torkskåp installerats, projekt har startat upp gällande översyn av ventilationen. Arbetet med en återkommande inventering av medlemmarnas cyklar med målet att rensa bort cyklar vars ägare för länge sedan flyttat är utförd. Inventeringen kommer att göras vartannat år. Vårt städbolag Primär har fått utökade uppdrag för att hålla rent o snyggt inomhus. Vi fortsätter dessutom att leasa entrémattor. Tidx ansvarar för fastighetens yttre renhållning.

### **IT**

Avtalet med Telenor har erbjudet oss bättre uppkoppling till 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,

nu kan våra medlemmar boka gästlägenheten, gästparkering och biljardhall via bokningsportal på hemsidan. (för att boka biljardhallen måste du vara medlem)

### **Gymmet**

Under 2019 har gymmet möblerats om och det har fokuserats på säkerhet och trivsel. Det har dessutom investerats ca 40 tkr i benpress, curlstång, mattor, ljudanläggning mm. Brandsläckaren fick en bättre placering samt åtgärder för ökad hygien har gjorts. Det föll bort två medlemmar, men kom ca fem till åtta nya hushåll.

### **Kommande arbeten görs i enlighet med föreningens underhållsplan som reviderats i mars 2020 med uppskattade underhållskostnader av Sustend AB/TidX AB**

#### **2020**

Fasader, tak och installationer till en beräknad kostnad av ca 1 100 tkr

#### **2021-2024**

Enligt underhållsplan ca 6 000 tkr

Kontakta styrelsen vid intresse av att få ta del av underhållsplanen för detaljer.

### **Medlemsinformation**

|  |     |
|--|-----|
| Antal medlemmar vid räkenskapsårets början | 181 |
| Antal tillkommande medlemmar               | 16  |
| Antal avgående medlemmar                   | 15  |
| Antal medlemmar vid årets slut             | 182 |

Under verksamhetsåret har 9 (13) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning ägt rum inom föreningen motsvarande 7% (10%) av lägenhetsbeståndet.

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

Avgifterna har varit oförändrade under 2019.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>      | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> | <b>2016</b> | <b>2015</b> |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                   | 9 721       | 9 222       | 9 812       | 9 896       | 10 483      |
| Resultat efter finansiella poster | 1 346       | -3 653      | 591         | 2 089       | 837         |
| Balansomslutning                  | 235 998     | 236 344     | 241 379     | 240 306     | 238 545     |
| Soliditet (%)                     | 61,5        | 61,0        | 60,1        | 58,8        | 58,2        |
| Likviditet (%)                    | 215         | 167         | 265         | 174         | 106         |
| Årsavgifter, kronor per kvm       | 636         | 636         | 668         | 706         | 724         |
| Lån per kvm bostadsyta (kr)       | 9 790       | 9 955       | 10 425      | 10 692      | 10 858      |

#### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Kassalikviditet är omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

#### Förändring av eget kapital

|                                | Medlems-<br>insatser | Upplåtelse-<br>avgift | Fond för yttre<br>underhåll | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt             |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------------|------------------------|-------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 130 567 241          | 11 531 446            | 4 999 421                   | 360 533                | -3 652 745        | <b>143 805 896</b> |
| Avsättning fond                |                      |                       | 1 700 000                   | -1 700 000             |                   | <b>0</b>           |
| Ianspråktagande fond           |                      |                       | -5 064 824                  | 5 064 824              |                   | <b>0</b>           |
| Balanseras i ny räkning        |                      |                       |                             | -3 652 745             | 3 652 745         | <b>0</b>           |
| Årets resultat                 |                      |                       |                             |                        | 1 347 261         | <b>1 347 261</b>   |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>130 567 241</b>   | <b>11 531 446</b>     | <b>1 634 597</b>            | <b>72 612</b>          | <b>1 347 261</b>  | <b>145 153 157</b> |

#### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| balanserad vinst | 72 612           |
| årets vinst      | 1 347 261        |
|                  | <b>1 419 873</b> |

disponeras så att

|                                   |                  |
|-----------------------------------|------------------|
| Avsättning till underhållsfond    | 1 700 000        |
| ianspråktagande av underhållsfond | -592 573         |
| i ny räkning överföres            | 312 446          |
|                                   | <b>1 419 873</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.



| <b>Resultaträkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>   |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning  | 2          | 9 720 833                         | 9 221 663                         |
| Övriga rörelseintäkter   |            | 48 269                            | 13 000                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>   |            | <b>9 769 102</b>                  | <b>9 234 663</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Fastighetskostnader  | 3          | -5 533 616                        | -10 167 812                       |
| Övriga externa kostnader   |            | 0                                 | -740                              |
| Personalkostnader  | 4          | -457 725                          | -526 419                          |
| Av- och nedskrivningar av materiella<br>anläggningstillgångar                | 5          | -1 726 844                        | -1 726 844                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>  |            | <b>-7 718 185</b>                 | <b>-12 421 815</b>                |
| <b>Rörelseresultat</b>   |            | <b>2 050 917</b>                  | <b>-3 187 152</b>                 |
| <b>Finansiella poster</b>  |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             |            | 0                                 | 32                                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   | 6          | -704 993                          | -465 625                          |
| <b>Summa finansiella poster</b>  |            | <b>-704 993</b>                   | <b>-465 593</b>                   |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |            | <b>1 345 924</b>                  | <b>-3 652 745</b>                 |
| <b>Resultat före skatt</b>   |            | <b>1 345 924</b>                  | <b>-3 652 745</b>                 |
| <b>Skatter</b>   |            |                                   |                                   |
| Skatt  |            | 1 337                             | 0                                 |
| <b>Årets resultat</b>  |            | <b>1 347 261</b>                  | <b>-3 652 745</b>                 |
| <b>Tillägg till resultaträkningen</b>  |            |                                   |                                   |
| Årets resultat enligt ovan resultaträkning                                   |            | 1 347 261                         | -3 652 745                        |
| Avsättning till fond yttre underhåll   |            | -1 700 000                        | -1 700 000                        |
| Ianspråktagande av fond yttre underhåll                                      |            | 592 573                           | 5 064 824                         |
| <b>Årets resultat efter poster till/från fond för framtida<br/>underhåll</b> |            | <b>239 834</b>                    | <b>-287 921</b>                   |

## Balansräkning

Not                      2019-12-31                      2018-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|   |   |                    |                    |
|---|---|--------------------|--------------------|
| Byggnader och mark                            | 7 | 228 502 918        | 230 229 761        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |   | <b>228 502 918</b> | <b>230 229 761</b> |

|                                    |  |                    |                    |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>Summa anläggningstillgångar</b> |  | <b>228 502 918</b> | <b>230 229 761</b> |
|------------------------------------|--|--------------------|--------------------|

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

|  |  |                |                |
|--|--|----------------|----------------|
| Kundfordringar                               |  | 38 115         | 807            |
| Skattefordran                                |  | 0              | 25 067         |
| Övriga fordringar                            |  | 8 252          | 64 365         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter |  | 259 186        | 165 227        |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>         |  | <b>305 553</b> | <b>255 466</b> |

##### *Kassa och bank*

|                                    |  |                  |                  |
|------------------------------------|--|------------------|------------------|
| Kassa och bank                     |  | 7 189 884        | 5 858 614        |
| <b>Summa kassa och bank</b>        |  | <b>7 189 884</b> | <b>5 858 614</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b> |  | <b>7 495 437</b> | <b>6 114 080</b> |

|                         |  |                    |                    |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b> |  | <b>235 998 355</b> | <b>236 343 842</b> |
|-------------------------|--|--------------------|--------------------|

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 142 098 687        | 142 098 687        |
| Fond för yttre underhåll                     |            | 1 634 597          | 4 999 421          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>143 733 284</b> | <b>147 098 108</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |            | 72 613             | 360 533            |
| Årets resultat                               |            | 1 347 261          | -3 652 745         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>1 419 873</b>   | <b>-3 292 211</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>145 153 157</b> | <b>143 805 896</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 8          | 88 865 678         | 90 365 678         |
| Leverantörsskulder                           |            | 584 531            | 498 233            |
| Skatteskulder                                |            | 53 810             | 0                  |
| Övriga skulder                               |            | 46 873             | 93 631             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter |            | 1 294 305          | 1 580 404          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>90 845 197</b>  | <b>92 537 945</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>235 998 355</b> | <b>236 343 842</b> |

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### 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 därmed påverkat resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|   |          |          |
|---|----------|----------|
| Byggnader, rak avskrivn tillämpas       | 125 år   | 0,80%    |
| 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

|                                    | 2019             | 2018             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter bostäder               | 5 466 363        | 5 454 068        |
| Hyror bostäder                     | 688 622          | 677 457          |
| Hyror lokaler                      | 1 925 348        | 1 883 256        |
| Hyror garage och parkeringsplatser | 1 031 548        | 958 623          |
| Hysesintäkter extra förråd         | 69 600           | 69 600           |
| Hyses- och avgiftbortfall garage   | 0                | -197 556         |
| El, va, värme, fastighetsskatt     | 419 902          | 252 308          |
| Övrigt                             | 119 450          | 123 907          |
|                                    | <b>9 720 833</b> | <b>9 221 663</b> |

### Not 3 Fastighetskostnader

|                                   | 2019             | 2018              |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|
| Fastighetsskötsel                 | 411 055          | 358 487           |
| Trappstädning                     | 310 064          | 294 762           |
| Hissar                            | 63 825           | 60 918            |
| Serviceavtal fastighet, övriga    | 91 756           | 123 659           |
| Myndighetsbesiktningar inkl OVK   | 12 950           | 70 646            |
| Reparationer/Löpande underhåll    | 458 513          | 677 361           |
| Reparationer hyreslgh             | 75 895           | 50 308            |
| Drift och förbrukning             | 68 821           | 102 991           |
| Vatten                            | 271 806          | 262 444           |
| Uppvärmning                       | 762 414          | 829 266           |
| El                                | 229 908          | 228 301           |
| Sophämtning                       | 314 859          | 265 349           |
| Bevakning                         | 131 447          | 129 970           |
| Fastighetsskatt                   | 402 125          | 323 248           |
| Fastighetsförsäkring              | 82 413           | 75 210            |
| Ekonomisk förvaltning             | 185 110          | 163 863           |
| Teknisk förvaltning och konsulter | 205 729          | 175 363           |
| Kabel-TV                          | 408 861          | 406 288           |
| Juridiska kostnader               | 92 548           | 15 950            |
| Revision                          | 28 764           | 26 928            |
| Övrigt                            | 332 180          | 461 675           |
| Underhåll                         | 592 573          | 5 064 824         |
|                                   | <b>5 533 616</b> | <b>10 167 811</b> |

### Not 4 Anställda och personalkostnader

|                                  | 2019           | 2018           |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Arvoden till styrelsen           | 165 489        | 183 309        |
| Löner och förlorad arb förtjänst | 198 579        | 222 613        |
| Övr ersättningar                 | 1 500          | 0              |
| Sociala avgifter                 | 92 157         | 120 497        |
| <b>Summa</b>                     | <b>457 725</b> | <b>526 419</b> |

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma.

### Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

|                         | 2019             | 2018             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Byggnader               | 1 085 089        | 1 085 089        |
| Fastighetsförbättringar | 271 809          | 271 809          |
| Gårdshuset              | 306 633          | 306 633          |
| Garaget                 | 63 313           | 63 313           |
|                         | <b>1 726 844</b> | <b>1 726 844</b> |

### Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

|                               | 2019           | 2018           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Räntekostnader, fastighetslån | 695 664        | 455 835        |
| Övriga finansiella kostnader  | 9 317          | 9 790          |
|                               | <b>704 981</b> | <b>465 625</b> |

### Not 7 Byggnader och mark

|  | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                      | 252 312 706        | 252 312 706        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>  | <b>252 312 706</b> | <b>252 312 706</b> |
| Ingående ackumulerade avskrivningar              | -22 082 945        | -20 356 101        |
| Årets avskrivningar                              | -1 726 844         | -1 726 844         |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>       | <b>-23 809 789</b> | <b>-22 082 945</b> |
| <b>Utgående restvärde enligt plan</b>            | <b>228 502 917</b> | <b>230 229 761</b> |
| I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med | 78 338 958         | 78 338 958         |
| <b>Taxeringsvärde</b>                            |                    |                    |
| Taxeringsvärde byggnader                         | 138 600 000        | 114 600 000        |
| Taxeringsvärde mark                              | 198 400 000        | 157 146 000        |
|  | <b>337 000 000</b> | <b>271 746 000</b> |

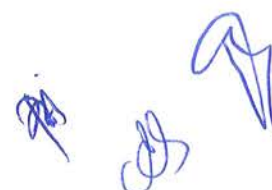
### Not 8 Skulder till kreditinstitut

| Låneinstitut  | Ränta | Bundet till | Ingående skuld    | Årets amortering | Utgående skuld    |
|---|-------|-------------|-------------------|------------------|-------------------|
| SEB   | 0,85% | rörligt     | 27 020 537        | 0                | 27 020 537        |
| SEB   | 0,85% | rörligt     | 2 904 405         | 1 500 000        | 1 404 405         |
| SEB   | 0,85% | rörligt     | 20 146 912        | 0                | 20 146 912        |
| SEB   | 0,85% | rörligt     | 20 146 912        | 0                | 20 146 912        |
| SEB   | 0,85% | rörligt     | 20 146 912        | 0                | 20 146 912        |
|   |       |             | <b>90 365 678</b> | <b>1 500 000</b> | <b>88 865 678</b> |
| Planenlig amortering                                  |       |             |                   |                  | -1 300 000        |
| Extra amortering enl styrelsebeslut år 2020           |       |             |                   |                  | -4 754 405        |
| Summa   |       |             |                   |                  | 82 811 273        |
| Skulder som förfaller senare än 5år efter balansdagen |       |             |                   |                  | 76 611 273        |

I balansräkningen redovisas de rörliga krediterna med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder men förväntas refinansieras till aktuell volym.

### Not Ställda säkerheter

|                                | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning (uttagna) | 130 500 000        | 130 500 000        |
|                                | <b>130 500 000</b> | <b>130 500 000</b> |



Göteborg 2020 - 05-18




Peter Åberg



Anna Svenningsson



Tina Olsén



Reza Mobini



Linnéa Hult

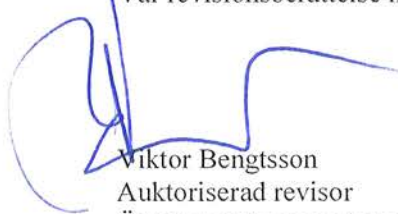


Håkan Moldén




Kenth Osbakk

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 05-27



Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 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 revisions sed 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 revisors sed 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 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.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

### **Den förtroendevalda revisorns ansvar**

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt 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 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 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 revisorens 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 27 maj 2020

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A blue ink signature in a cursive style, appearing to read 'Viktor Bengtsson', written over a horizontal line.

Viktor Bengtsson  
Auktoriserad revisor

A blue ink signature in a cursive style, appearing to read 'Åsa Nilsson', written over a horizontal line.

Åsa Nilsson  
Förtroendevald revisor

### Enkel Resultaträkning

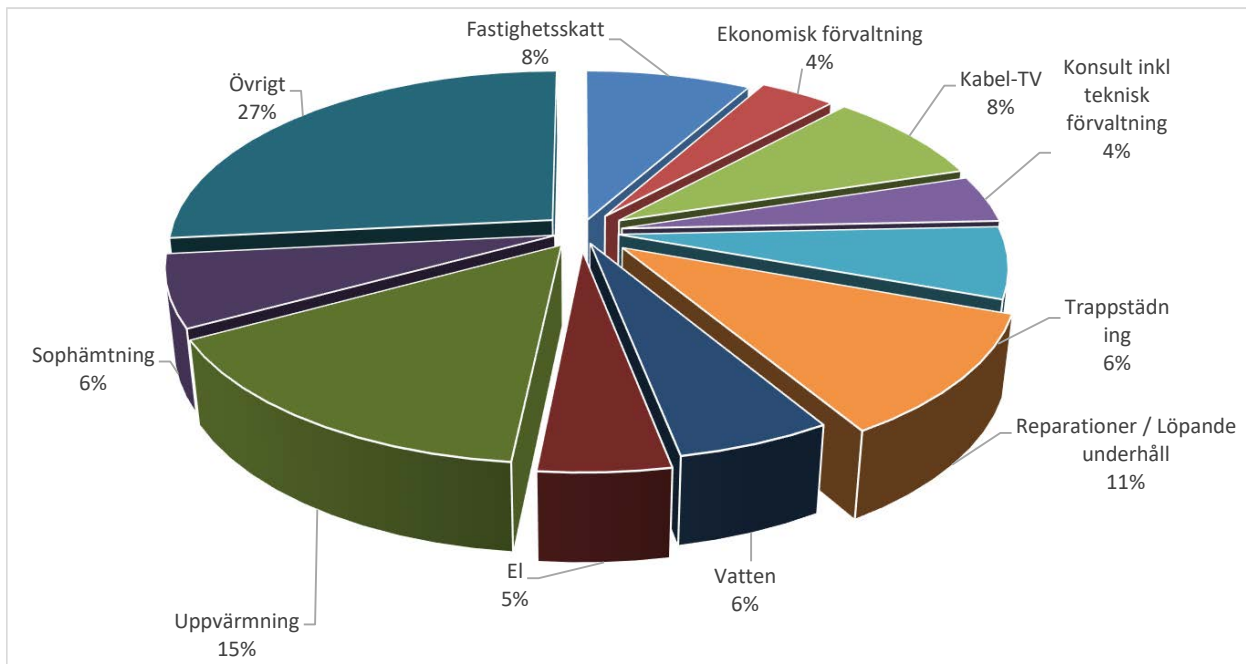
| <b>ÅRETS INBETALNINGAR</b>           | <b>Not</b> | <b>2019</b>       | <b>2018</b>        |
|--------------------------------------|------------|-------------------|--------------------|
| Årsavgifter från medlemmar           | 2          | 5 466 363         | 5 454 068          |
| Hysesinbetalningar                   | 2          | 4 135 020         | 3 643 688          |
| Lägenhetsförsäljning                 |            | 0                 | 0                  |
| Övriga inbetalningar                 | 2          | 167 719           | 136 907            |
|                                      |            | <b>9 769 102</b>  | <b>9 234 663</b>   |
| <b>ÅRETS UTBETALNINGAR</b>           |            |                   |                    |
| <i>Utbetalningar för drift</i>       |            |                   |                    |
| Taxebundna kostnader                 | 3          | -1 578 987        | -1 585 360         |
| Löpande underhåll/reparationer       | 3          | -536 427          | -727 669           |
| Fastighetsavgift och fastighetsskatt | 3          | -402 125          | -323 248           |
| Försäkringar                         | 3          | -82 413           | -75 210            |
| Styrelsearvoden                      | 4          | -165 489          | -183 309           |
| Kabel-TV                             | 3          | -408 861          | -406 288           |
| Externa förvaltningstjänster, avtal  | 3          | -700 903          | -633 988           |
| Revision                             | 3          | -28 764           | -26 928            |
| Övrigt                               | 3 & 4      | -1 498 837        | -1 667 407         |
|                                      |            | <b>-5 402 806</b> | <b>-5 629 407</b>  |
| <i>Planerat underhåll</i>            |            |                   |                    |
| Underhåll enligt plan                |            | -592 573          | -5 064 824         |
|                                      |            | <b>-592 573</b>   | <b>-5 064 824</b>  |
| <i>Utbetalningar för kapital</i>     |            |                   |                    |
| Ränteintäkter                        |            | 0                 | 52                 |
| Räntekostnader                       |            | -704 993          | -465 625           |
| Årets amorteringar                   |            | -1 500 000        | -3 900 000         |
|                                      |            | <b>-2 204 993</b> | <b>-4 365 573</b>  |
| <b>SUMMA ÅRETS UTBETALNINGAR</b>     |            | <b>-8 200 372</b> | <b>-15 059 804</b> |
| <b>KONSTATERAT RESULTAT</b>          |            | <b>1 568 730</b>  | <b>-5 825 141</b>  |

## Nyckeltal

| <b>Nyckeltalsanalys för driftskostnader</b> | <b>2019</b>     | <b>2018</b>     |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>BOA (kvm):</b>                           | <b>9074</b>     | <b>9074</b>     |
|   | <b>Kr / kvm</b> | <b>Kr / kvm</b> |
| Fastighetskatt                              | 44,32           | 35,62           |
| Ekonomisk förvaltning                       | 20,40           | 18,06           |
| Kabel-TV                                    | 45,06           | 44,77           |
| Konsult inkl teknisk förvaltning            | 22,67           | 19,33           |
| Trappstädning                               | 34,17           | 32,48           |
| Reparationer / Löpande underhåll            | 59,12           | 80,19           |
| Vatten                                      | 29,95           | 28,92           |
| El  | 25,34           | 25,16           |
| Uppvärmning                                 | 84,02           | 91,39           |
| Sophämtning                                 | 34,70           | 29,24           |
| Övrigt                                      | 145,00          | 157,20          |
| <b>Summa driftkostnader</b>                 | <b>544,75</b>   | <b>562,37</b>   |

## Nyckeltal

| <b>Driftkostnadsfördelning</b>   | <b>2019</b>      | <b>2018</b>      |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Fastighetsskatt                  | 402 125          | 323 248          |
| Ekonomisk förvaltning            | 185 110          | 163 863          |
| Kabel-TV                         | 408 861          | 406 288          |
| Konsult inkl teknisk förvaltning | 205 729          | 175 363          |
| Trappstädning                    | 310 064          | 294 762          |
| Reparationer / Löpande underhåll | 536 427          | 727 669          |
| Vatten                           | 271 806          | 262 444          |
| El                               | 229 908          | 228 301          |
| Uppvärmning                      | 762 414          | 829 266          |
| Sophämtning                      | 314 859          | 265 349          |
| Övrigt                           | 1 315 759        | 1 426 435        |
| <b>Summa driftkostnader</b>      | <b>4 943 062</b> | <b>5 102 988</b> |





## PRIMÄR fastighetsförvaltning AB

PRIMÄR fastighetsförvaltning AB har sedan starten 1987 vuxit och är i dag ett av Sveriges största förvaltnings- och fastighetserviceföretag. Vi vårdar dagligen bostadsfastigheter, kontors- och industrilokaler, köpcentra, butiker, parker och hållplatser. Under de senaste åren har vi kontinuerligt flyttat fram våra positioner genom att vi etablerat oss på flera orter och vi finns nu över hela landet.

Sedan 2003 är vi kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och 14001. Med vår kunskap och erfarenhet i kombination med goda medarbetare skapar vi en mer kostnadseffektiv förvaltning.

[www.primar.se](http://www.primar.se)

