

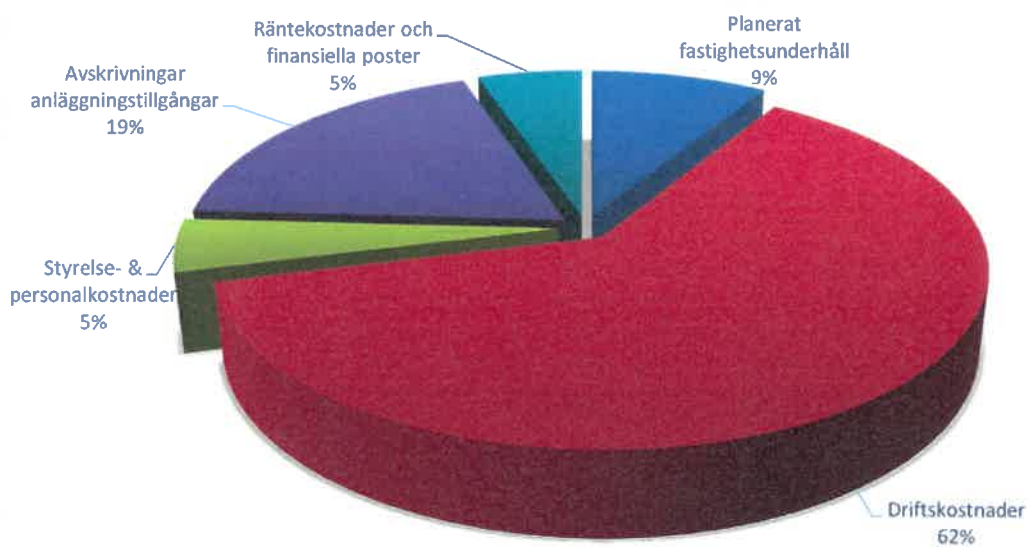
ÅRSREDOVISNING 2021

Brf Linnégatan 41-45



Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2021	2020
Planerat fastighetsunderhåll	834 033	759 472
Driftskostnader	5 855 148	5 183 265
Styrelse- & personalkostnader	455 001	533 669
Avskrivningar anläggningstillgångar	1 778 222	1 733 584
Räntekostnader och finansiella poster	490 804	613 672
Summa kostnader	9 413 208	8 823 662



Årsredovisning
för
Brf Linnégatan 41-45

769609-5228

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för Brf Linnégatan 41-45 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 2020-12-10 hos Bolagsverket.

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 16 juni 2021 deltog 32 röstberättigade medlemmar.

Vi förrättades enligt följande:

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Håkan Moldén	ordförande
Peter Åberg	vice ordförande
Linnea Hult	sekreterare
Johanna Oddestad	ledamot
Reza Mobini	ledamot
Siv Eurén	ledamot
Kjell Engberg	ledamot
Ekaterina Rudakova	suppleant

Styrelsen har under 2021 haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

Föreningsrevisorer

Susanna Cassberg valdes som föreningens internrevisor.

Mats Andrén valdes som internrevisorsuppleant.

Auktoriserad revisor

Till extern revisionsfirma valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning

Till valberedningen valdes Anna Svenningson (sammankallande), Peter Arnbart, Göran Holmberg, Tina Olsén samt Nina Kiani Janson.

Avgående styrelseledamöter

Peter Åberg
Håkan Moldén
Kjell Engberg
Siv Eurén
Linnéa Hult
samt valberedningen och revisorer

Avgående styrelsesuppleanter

Ekaterina Rudakova

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 9 087 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 4 (4) 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 samt en gästlägenhet och en företagslägenhet, de båda sistnämnda är endast avsedda för korttidsboende.

Ett antal mindre extra förråd finns även för uthyrning till medlemmar.

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 och skötsel har under året köpts från TidX varefter Optimal Service AB tog över fr.o.m 2021-08-01.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Commercial.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna och AllaBrf.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har under 2021 utfört reparations- och underhållsarbeten för 1 751 645 kr (1 432 391 kr) varav 617 612 kr (672 919 kr) avser löpande underhåll och reparationer och 834 033 kr (759 472 kr) planerat underhåll.

Ekonomi

Styrelsen har även under 2021 omförhandlat och sagt upp avtal för att få ner löpande kostnader. Hyreshöjningen för våra hyresgäster med lägenhet var 1,5 % för 2021 i enlighet med övriga privata hyresvärdar. Lokalhyrorna steg med avtalad indexering.

Under 2021 har amortering av föreningens lån gjorts med 650 000 sek. Från kvartal 4 2021 har styrelsen beslutat att inga ytterligare amorteringar kommer att göras under de närmaste åren i syfte att undvika att ta upp mer lån för kommande planerat underhåll. Styrelsen diskuterar även huruvida en höjning av avgifterna måste äga rum under 2022/2023.

Det är starkt avhängigt av ränteutvecklingen då 1% räntehöjning på föreningens lån motsvarar en kostnadsökning med 800 000sek. Kostnadsökningar p.g.a inflation samt på höjningar på energisidan är tyvärr att förvänta.

Bygg och Energi

Naturvårdsverket betalade under början 2021 ut bidraget till de installerade laddstationerna. Arbetet med att optimera fjärrvärme kostnaderna har fortsatt under 2021. De i november installerade temperaturmätarna har varit till stor hjälp och bl.a. avslöjat en programmeringsbugg i värmesystemet. Mycket arbete återstår dock, och under 2022 har bl.a. en eventuell värmebalansering diskuterats. Arbetet med förberedelserna för fastighetsel har fortsatt under 2021 i enlighet med föreningsstämmans beslut 2021. Tidpunkt för införandet av fastighetsel är beräknad till maj/juni 2022.

Arbetet med renovering av balkonger Linnégatan/ Övre Majorsgatan har startats efter att det stod klart att en mer omfattande renovering var nödvändig än som ursprungligen planerats. Balkong renovering påbörjas mars 2022 och skall vara färdig senast under juni 2022. Balkonger mot gården i huvudbyggnad såväl som gårdshus bedöms inte vara i behov av renovering. Under 2021 har ventilationen i tvättstugan byggts om från grunden i syfte att säkerställa en god miljö. Även ett väsentligt förbättrat brandskydd har erhållits genom nytt fläkt och filtersystem. Linné rummet har fått ett riktigt ventilationssystem, samt blivit större och bättre jmf med det gamla biljardrummet och är efter brandinspektion godkänt för max 30 personer. Diverse reparationer av tegelfasaden mot gården har genomförts samt installation av lövavskiljare på samtliga stuprör. Inspektion och filmning av avloppsstammar har påbörjats under 2021 (2 stammar) och kommer att fortsätta under 2022 med kvarvarande stammar. Reparationer av stammar har genomförts på 3 ställen.

Säkerhet och brandskyddsarbete

Säkerheten och skalskyddet kontrolleras löpande. Under året har en brand sektionering av vinden genomförts vilket innebär att fastigheten nu lever upp till de senaste byggnormerna avseende brandsäkerhet. Det nya ventilations och filtersystemet i tvättstugan bidrager även till ett förbättrat brandskydd.

Den årliga översynen av brandskyddet utförs av Göteborgs Brandservice tillsammans med Optimal enligt SBA's kontrollpunkter. Under 2021 har även inbrottskyddet på dörrar till förråd förstärkts samt dörrar till källargången Linnégatan 41, 43 samt 45. Snörasskydd har kompletterats.

Våra skyddsrum kontrollerades av myndigheten utan anmärkning 2008. Styrelsen vill i detta sammanhang påminna om att skyddsrummen skall vara helt färdigställda enligt lag inom 48 timmar efter det att myndigheten så beslutat. Detta innebär att all gallerinredning kommer avlägsnas och allt innehåll i



förråden måste avlägsnas samt att luftpumpar, toaletter, vattentankar, skyddsblock, tätning av skyddsörrar, kommunikationsutrustning etc, etc skall vara helt färdigt. Detta skall utföras av föreningens medlemmar. Mao all egendom som inte avlägsnats kommer att placeras utomhus. Därför föreslår styrelsen att alla redan idag går igenom sina förråd och avlägsnar det du inte behöver, så att vi är förbereda om något skulle hända.

Trädgård

WEFIX Entreprenad AB har under 2021 skött föreningens gröna ytor, kontraktet avslutades 2021-12-31. Optimal kommer att ta över deras uppgifter från våren 2022. Detta är en del av arbetet med att minska antalet leverantörer och kostnader.

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 samt skickas ut till de medlemmar som angivit sin e-postadress. Mer akut information som behöver förmedlas ut snabbt skickas ut via mail.

Hemsida

Föreningens hemsida uppdateras regelbundet med information som är väsentliga för boende i föreningen att ta del av. Ny information har även skickats ut till de medlemmar som angett en mailadress till styrelsen. Via hemsidan bokas gästlägenheten, gästparkering samt Linnérummet.

Renhållning och Miljö

Styrelsen planerar för utfasning av osorterade sopor. Allt eftersom bättre miljörum skapas kommer rören med sopnedkast att stänga för gott. Detta bidrar också till att minska föreningens kostnader.

Lokalhyresgäster

Avtal fortlöper med Supine Lab (t o m 2024-03-31) och Lidl (t.o.m 2024-04-30).

Tvättstuga, cykelrum, städning, gym

Inventering av medlemmarnas cyklar med målet att rensa bort cyklar vars ägare är utflyttade, görs löpande en gång varannat år.

Städningen har under 2021 effektiviserats i enlighet med städpersonalens egna förslag. Tidx har ansvarat för fastighetens yttre renhållning tom 2021-07-31. Optimal har tagit över ansvaret fr.o.m. 2021-08-01.

Gymmet har varit fortsatt välbesökt och håller bra standard.

Kommande arbeten (OBS endast 2022 beslutade) i enlighet med föreningens investerings/underhållsplan som är under revidering . Uppskattade underhållskostnader av Sustend AB/Optimal

2022

Balkonger, reparation fasad, stuprör, hängrännor fastighetsel, nya tätskikt lägenhetsterasser, kontroll av tätskikt plan 3,4,5.

Ny plåtbeklädnad takrännor (gemsisrännor) Linnégatan, Övre Majorsgatan

Fortsatt inspektion och reparation av avloppsstammar ca 9 400 tkr

2023

Byte port garage 1, målning smidesräcken Linnégatan

Tätskikt reparation plan 3,4,5, diverse målning ca 2 415 tkr

2024

Solceller, diverse mindre arbeten

ca 2 885 tkr

2025

Hissar, OVK, diverse mindre arbeten

ca 3 365 tkr

2026

Byte takfläktar, låssystem, diverse jobb

ca 1 100 tkr

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

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	188
Antal tillkommande medlemmar	26
Antal avgående medlemmar	21
Antal medlemmar vid årets slut	193

Under verksamhetsåret har 15 (12) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ägt rum inom föreningen motsvarande 12% (10%) av lägenhetsbeståndet.

Överlåtelse- pantsättnings- och andrahandsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren. Andrahandsavgift betalas av lägenhetsinnehavaren.

Lägenhetsavgifterna för medlemmar har varit oförändrade under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	9 403	9 486	9 721	9 222	9 812
Resultat efter finansiella poster	163	666	1 346	-3 653	591
Balansomslutning	237 680	238 423	235 998	236 344	241 379
Soliditet (%)	64,5	64,2	61,5	61,0	60,1
Likviditet (%)	532	294	215	167	265
Årsavgifter, kronor per kvm	603	602	636	636	668
Lån per kvm bostadsyta (kr)	9 042	9 113	9 790	9 955	10 425

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Kassalikviditet är omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

För 2021 beräknas årsavgifter på brf area 8 738 kvm och lån per bostadsyta på lgh area 9 087 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 194 164	17 154 523	2 742 023	312 446	665 961	153 069 117
Avsättning fond			1 700 000	-1 700 000		0
Ianspråktagande fond			-759 472	759 472		0
Extra avsättning fond						
Balanseras i ny räkning				665 961	-665 961	0
Årets resultat					162 508	162 508
Belopp vid årets utgång	132 194 164	17 154 523	3 682 551	37 879	162 508	153 231 625

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel (kronor):

balanserad vinst	37 879
årets vinst	162 508
	200 387

disponeras så att

Avsättning till underhållsfond	1 700 000
ianspråktagande av underhållsfond	-834 033
i ny räkning överföres	-665 580
	200 387

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

Resultaträkning	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 402 509	9 486 306
Övriga rörelseintäkter		173 171	3 280
Summa rörelseintäkter		9 575 680	9 489 586
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-6 689 181	-5 942 737
Personalkostnader	4	-455 001	-533 669
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 778 222	-1 733 584
Summa rörelsekostnader		-8 922 404	-8 209 990
Rörelseresultat		653 276	1 279 596
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36	37
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-490 804	-613 672
Summa finansiella poster		-490 768	-613 635
Resultat efter finansiella poster		162 508	665 961
Resultat före skatt		162 508	665 961
Årets resultat		162 508	665 961
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		162 508	665 961
Avsättning till fond yttre underhåll		-1 700 000	-1 700 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		834 033	759 472
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-703 459	-274 567

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	225 049 231	226 776 074
Inventarier, verktyg och installationer	8	455 665	360 756
Summa materiella anläggningstillgångar		225 504 896	227 136 830
Summa anläggningstillgångar		225 504 896	227 136 830
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		35 591	30 082
Övriga fordringar		65 055	8 252
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		298 211	558 728
Summa kortfristiga fordringar		398 857	597 062
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		11 776 695	10 689 397
Summa kassa och bank		11 776 695	10 689 397
Summa omsättningstillgångar		12 175 552	11 286 459
SUMMA TILLGÅNGAR		237 680 448	238 423 289

Balansräkning	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 348 687	149 348 687
Fond för yttre underhåll		3 682 552	2 742 024
Summa bundet eget kapital		153 031 239	152 090 711
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		37 879	312 446
Årets resultat		162 508	665 961
Summa fritt eget kapital		200 387	978 407
Summa eget kapital		153 231 625	153 069 118
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	40 293 824	38 993 824
Summa långfristiga skulder		40 293 824	38 993 824
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	41 867 449	43 817 449
Leverantörsskulder		715 948	928 465
Skatteskulder		35 549	82 455
Övriga skulder		66 490	41 509
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 469 563	1 490 469
Summa kortfristiga skulder		44 154 998	46 360 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		237 680 448	238 423 289

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

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	5 264 426	5 371 557
Hyror bostäder	450 364	553 418
Hyror lokaler	1 974 259	1 959 775
Hyror garage och parkeringsplatser	1 053 123	1 036 715
Hysesintäkter extra förråd	86 300	72 600
Hyses- och avgiftbortfall Coronarabatt	0	-34 556
El, va, värme, fastighetsskatt	399 780	399 920
Övrigt	174 256	126 877
	9 402 508	9 486 306

Not 3 Fastighetskostnader

	2021	2020
Fastighetsskötsel	508 107	492 803
Trappstädning	285 137	344 428
Hissar	67 815	66 088
Serviceavtal fastighet, övriga	92 670	135 657
Myndighetsbesiktningar inkl OVK	8 814	9 893

Reparationer/Löpande underhåll	1 031 307	636 600
Reparationer hyreslgh	6 188	70 130
Drift och förbrukning	123 383	97 909
Vatten	310 981	297 336
Uppvärmning	897 599	714 966
El	263 725	244 122
Sophämtning	287 214	234 177
Bevakning	133 786	136 394
Fastighetsskatt	412 375	408 625
Fastighetsförsäkring	88 106	80 183
Ekonomisk förvaltning	189 816	186 273
Teknisk förvaltning och konsulter	379 594	251 037
Kabel-TV	422 315	418 418
Juridiska kostnader	0	22 463
Revision	26 255	27 540
Övrigt	319 961	308 223
Underhåll	834 033	759 472
	6 689 181	5 942 737

Not 4 Styrelse, Valberedning och Internrevisorer

	2021	2020
Arvoden till styrelsen	183 856	179 156
Löner och förlorad arb förtjänst	186 186	249 315
Sociala avgifter	84 959	105 198
Summa	455 001	533 669

Föreningen har ingen anställd personal. Kostnaderna avser arvoden till styrelsen i enlighet med beslut på stämma samt ersättning till medlemmar som utför arbeten i föreningen.

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	1 085 089	1 085 089
Fastighetsförbättringar	271 809	271 809
Gårdshuset	306 633	306 633
Garaget	63 313	63 313
Installationer	51 378	6 740
	1 778 222	1 733 584

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader, fastighetslån	479 416	601 695
Övriga finansiella kostnader	11 388	11 977
	490 804	613 672

Not 7 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 536 632	-23 809 789
Årets avskrivningar	-1 726 843	-1 726 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-27 263 475	-25 536 633
Utgående restvärde enligt plan	225 049 231	226 776 073
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	78 338 958	78 338 958
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	138 600 000	138 600 000
Taxeringsvärde mark	198 400 000	198 400 000
	337 000 000	337 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	367 496	0
Inköp installationer	146 287	367 496
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	513 783	367 496
Ingående avskrivningar	-6 740	0
Årets avskrivningar	-51 378	-6 740
Utgående ackumulerade avskrivningar	-58 118	-6 740
Utgående redovisat värde	455 665	360 756

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	0,30%	rörligt	22 370 537	650 000	21 720 537
SEB	0,30%	rörligt	20 146 912	0	20 146 912
SEB	0,77%	2023-01-28	20 146 912	0	20 146 912
SEB	0,80%	2023-01-28	20 146 912	0	20 146 912
			82 811 273	650 000	82 161 273
Planenlig amortering					0
Summa					82 161 273
Skulder som förfaller senare än 5år efter balansdagen					82 161 273

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi SEB:s två lån om totalt 41 867 449kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	130 500 000	130 500 000
	130 500 000	130 500 000

Göteborg 2022-05-04



Håkan Moldén



Johanna Oddestad



Linnéa Hult



Peter Åberg



Reza Mobini



Siv Eurén



Kjell Engberg

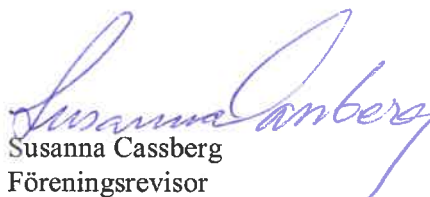
Vår revisionsberättelse har lämnats

2022-05-19



Viktor Bengtsson

Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Susanna Cassberg
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 2021.

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 2021 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 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. Risker 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 min (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

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45s 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 2021 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.

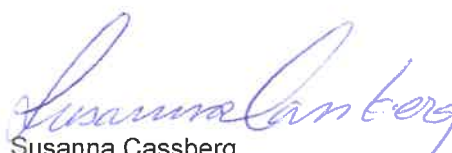
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Göteborg den 18 maj 2022



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



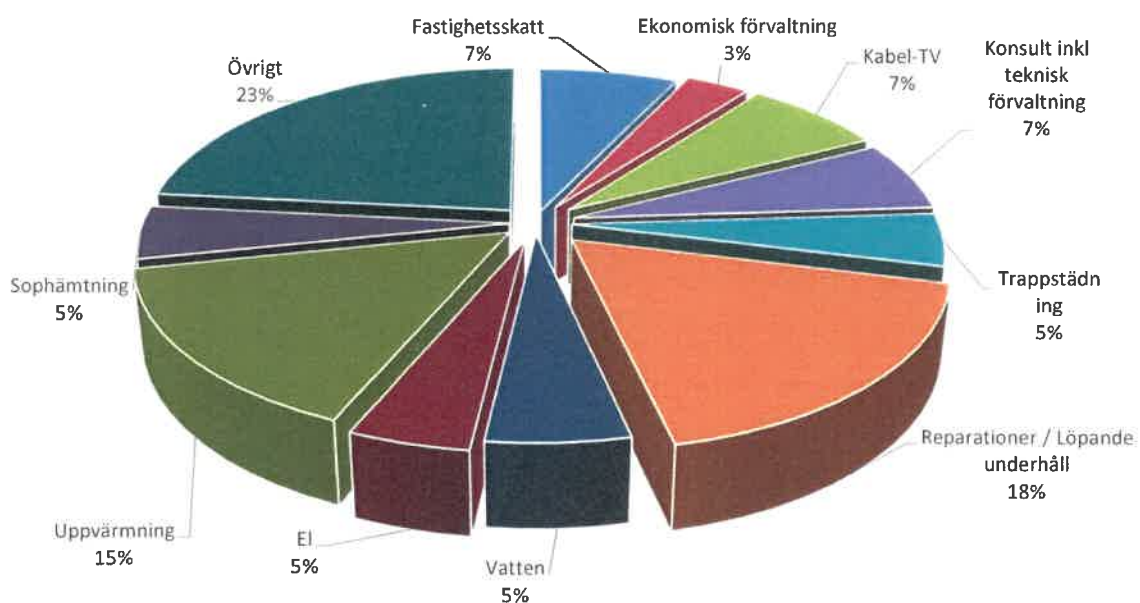
Susanna Cassberg
Förtroendevald revisor


Nyckeltal

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2021	2020
BOA (kvm):	9087	9087
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetskatt	45,38	44,97
Ekonomisk förvaltning	20,89	20,50
Kabel-TV	46,47	46,05
Konsult inkl teknisk förvaltning	41,77	27,63
Trappstädning	31,38	37,90
Reparationer / Löpande underhåll	114,17	77,77
Vatten	34,22	32,72
El	29,02	26,86
Uppvärmning	98,78	78,68
Sophämtning	31,61	25,77
Övrigt	150,64	151,55
Summa driftkostnader	644,34	570,40

Nyckeltal

Driftkostnadsfördelning	2021	2020
Fastighetsskatt	412 375	408 625
Ekonomisk förvaltning	189 816	186 273
Kabel-TV	422 315	418 418
Konsult inkl teknisk förvaltning	379 594	251 037
Trappstädning	285 137	344 428
Reparationer / Löpande underhåll	1 037 495	706 730
Vatten	310 981	297 336
El	263 725	244 122
Uppvärmning	897 599	714 966
Sophämtning	287 214	234 177
Övrigt	1 368 897	1 377 153
Summa driftkostnader	5 855 148	5 183 265





Primär är en koncern bestående av tidigare Estate Service Management, Primär fastighetsförvaltning och Fervent cleaning Company som nu verkar under det gemensamma varumärket Primär. Primär som koncern är tillräckligt stor för att ha resurser att leverera till alla typer av kunder, men tillräckligt små för att vara kundnära och flexibla över hela Sverige. Vi är både specialister och generalister – våra olika verksamhetsområden ligger i framkant inom sina respektive områden – avsett om det handlar om specialiststäd, ventilation eller ekonomisk förvaltning.

Primär startades 1987 och har idag ca 850 anställda. Primär har ett starkt fokus på kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Verksamheten är ISO-certifierad i 9001, 14001 och OHSAS 18001.

primar.se

