



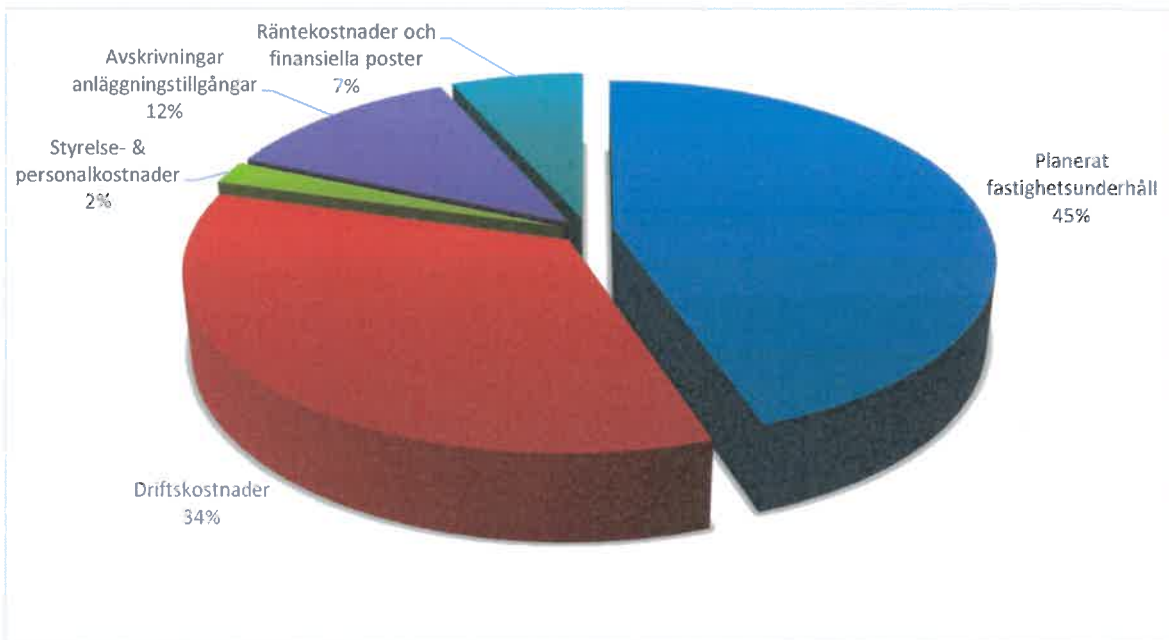
ÅRSREDOVISNING 2022

Brf Linnégatan 41-45



Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2022	2021
Planerat fastighetsunderhåll	6 890 803	834 033
Driftskostnader	5 334 961	5 855 148
Styrelse- & personalkostnader	316 836	455 001
Avskrivningar anläggningstillgångar	1 834 534	1 778 222
Räntekostnader och finansiella poster	1 024 671	490 804
Summa kostnader	15 401 805	9 413 208



Årsredovisning
för
Brf Linnégatan 41-45

769609-5228

Räkenskapsåret

2022

Styrelsen för Brf Linnégatan 41-45 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 2022-12-09 hos Bolagsverket.

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 8 juni 2022 deltog 44 röstberättigade medlemmar.

Vi förrättades enligt följande:

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Håkan Moldén	ordförande	
Reza Mobini	vice ordförande	
Alexandra Davidsson	sekreterare	avgick i augusti 2022
Johanna Oddestad	ledamot	
David Wiklund	ledamot	
Andreas Nylén	ledamot	
Ekaterina Rudakova	ledamot	

Styrelsen har under 2022 haft 11 (11) protokollförda sammanträden.

Föreningsrevisorer

Susanna Cassberg valdes som föreningens internrevisor.

Mats Andréén valdes som internrevisorsuppleant.

Auktoriserad revisor

Till extern revisionsfirma valdes Förenade Revisorer.

Valberedning

Till valberedningen valdes Kjell Enberg (sammankallande), Peter Arnbart, Åsa Nilsson, Tina Olsén, Lars-Erik Gustafson samt Nina Kiani Janson.

Avgående styrelseledamöter

Reza Mobini
Johanna Oddestad
Ekaterina Rudakova
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 9 087 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 med en sammanlagd yta på 349 kvm.

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 icke permanent boende.

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 Optimal Service AB.

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 2022 utfört reparations- och underhållsarbeten för 7 461 586 kr (1 751 645 kr) varav 570 783 kr (917 612 kr) avser löpande underhåll och reparationer och 6 890 803 kr (834 033 kr) planerat underhåll.

Ekonomi

Föreningen har idag 4st lån om totalt ca 82,8 Mkr uppdelade på 3 lån om 20,1 Mkr och 1 på 22,5Mkr. Styrelsen har under maj månad 2022 bundit räntan på 2 lån om vardera 20,1 Mkr till en löptid på 2 respektive 4 år. De 2 återstående lånen var bundna till 0,8% ränta till januari 2023. De sistnämnda lånen placerades om under januari 2023, det ena på 20,1 Mkr med rörlig ränta och det andra på 22,5 Mkr till en bunden ränta i 3 år.

Den ökande räntan slår hårt mot föreningens ekonomi. En avgiftshöjning om 18% genomfördes därför fr.o.m 2022-10-01 för lägenheter, garage och extraförråd.

Den fortsatta utvecklingen av såväl inflation som ränta under 2023 är tyvärr negativ vilket kan medföra att ytterligare höjningar av månadsavgifterna kan bli nödvändiga.

Lokalhyresgäster

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

Bygg och Energi

Under 2022 har 4 stora planerade underhållsprojekt genomförts vilka samtliga har en livslängd på mellan 20-30 år.

1 Balkongrenovering av samtliga balkonger mot Linné/Övre Majorsgatan.

2 Fasadrenovering av fasaderna mot Linné/Övre Majorsgatan.

3 Takrenovering - byte av plåt på de branta delarna samt gemsisrännor mot Linné/Övre Majorsgatan samt bättringsmålning av övriga takytor, förbättrad taksäkerhet på utrymningsvägar för föreningens högst belägna lägenheter mot Linné/Övre Majorsgatan.

4 Byte av inkommande elservis samt installation av nya elmätare för samtliga lägenheter och lokaler för införande av fastighetsel med individuell mätning enligt tidigare beslut på årsstämma.

Den nya elservisen möjliggör fastighetsel och är förberedd för anslutning av solceller. Ytterligare en orsak till bytet var svårigheten att anskaffa säkringar samt andra reservdelar p.g.a anläggningens ålder (1980) vilket skulle kunna leda till längre driftavbrott.

Föreningen sökte och erhöll byggnadstillstånd för inglasning av balkonger under 2022. Bygglovet är giltigt i 5 år vilket innebär att medlem som önskar glasa in sin balkong kan göra det genom att vända sig till den av föreningen valda leverantören Lumon. Bygglovet gäller inte för balkonger som saknar balkong över sig. Föreningen avser att under 2023 söka tillstånd även för de sistnämna.

Beslut fattades under 2022 om att syn av alla våtutrymmen skall genomföras under 2023. Under året införskaffades även friskluftsfiler vilka kan hämtas på fastighetskontoret på plan 3 till föreningens självkostnadspris.

Våra garageportar har försetts med fjärröppnare som kan beställas på fastighetsexpedition och erhållas mot att en depositionsavgift om 500 kr.

Säkerhet och brandskyddsarbete

Under 2022 har taksäkerheten för tornet förbättrats samt säkerheten på utrymningsvägar för de högst belägna lägenheterna mot Linné/Övre Majorsgatan. Den årliga översynen av brandskyddet utförs av

Göteborgs Brandservice tillsammans med Optimal enligt SBA:s kontrollpunkter.

Trädgård

Under 2022 har avtal ingåtts med Veteranpoolen om skötsel av alla trädgårdsytor inklusive takterass och krukor. Optimal ansvarar för gräsmattor, gräsklippning och renhållning av alla hårdgjorda ytor.

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 digitalt 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.

Under 2022 anordnade styrelsen också mingelträffar för att ge möjlighet för medlemmarna att träffas. I samband med dessa lämnar styrelsen även information med en efterföljande frågestund.

Hemsida

Föreningens hemsida uppdateras regelbundet med information som är väsentlig för de 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

Soprören stängdes under 2022. Stängningen gick mycket smidigt tack vare våra medlemmars positiva respons. Syftet är att öka återanvändningen av råmaterial och vår belöning är att kostnadsökningarna för sophämtning hålls tillbaka. Vidare flyttade all glashantering till Övre Majorsgatan i syfte att minska bullerstörningar. Även elektronikavfall flyttades till samma ställe p.g.a utrymmesskäl.

Cykelrum

Inventering av medlemmars cyklar med målet att rensa bort cyklar vars ägare är utflyttade görs löpande en gång vartannat år.

Städningen

Vår leverantör av städtjänster är Primär Fastighetsförvaltning AB, tillika ekonomisk förvaltare. Vi har 2 st utomordentligt duktiga städerskor som tagit hand om vår fastighet i många år och som aktivt har hjälpt till med att utarbeta dagens städschema.

Tvättstuga

Under året har nya glasväggar med dörrar installerats till de båda torkrummen. Ett torkaggregat byttes under 2022 vilket innebär att båda aggregaten nu blivit utbytta.

Gym

Under året ersattes det gamla löpbandet.

Kommande arbeten (OBS endast 2023 beslutade) i enlighet med föreningens investerings/underhållsplan som är under revidering . Uppskattade underhållskostnader av Sustend AB/Optimal/Styrelsen

2023

Nytt tätskikt lägenhetsterrasser	
Kontroll av tätskikt plan 3,4,5 och 10	
Fortsatt inspektion och reparation av avloppsstammar	
Byte port garage 1	
Målning bl.a smidesräcken Linnégatan	
Injustering värme	
Nya torktumlare tvättstuga	ca 4 350 tkr

2024

Eventuella reparationer eller byte tätskikt plan 3	
Målning	
OVK	ca 2 180 tkr

2025

Tvättstuga nya tvättmaskiner	
Badrum hyreslägenheter	ca 1 700 tkr

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

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	193
Antal tillkommande medlemmar	22
Antal avgående medlemmar	25
Antal medlemmar vid årets slut	190

Under verksamhetsåret har 17 (15) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning ägt rum inom föreningen motsvarande 14% (12%) 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 höjdes med 18% fr.o.m 2022-10-01.



Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	9 839	9 403	9 486	9 721	9 222
Resultat efter finansiella poster	-5 517	163	666	1 346	-3 653
Resultat efter fondpåverkan	-5 517	-703	-275	240	-288
Balansomslutning	232 454	237 680	238 423	235 998	236 344
Soliditet (%)	63,5	64,5	64,2	61,5	61,0
Likviditet (%)	308	532	294	215	167
Årsavgifter, kronor per kvm	711	603	602	636	636
Lån per kvm bostadsyta (kr)	9 042	9 042	9 113	9 790	9 955

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Kassalikviditet är omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

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

Förändringar i 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	3 682 552	37 879	162 508	153 231 626
Avsättning fond			1 700 000	-1 700 000		0
Ianspråktagande fond			-834 033	834 033		0
Balanseras i ny räkning				162 508	-162 508	0
Årets resultat					-5 516 822	-5 516 822
Belopp vid årets utgång	132 194 164	17 154 523	4 548 519	-665 580	-5 516 822	147 714 804

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-665 580
årets förlust	-5 516 822
	-6 182 402
behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond	2 200 000
i anspråktagande av underhållsfond	-2 200 000
i ny räkning överföres	-6 182 402
	-6 182 402

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 839 275	9 402 509
Övriga rörelseintäkter		43 264	173 171
Summa rörelseintäkter		9 882 539	9 575 680
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-12 225 766	-6 689 181
Personalkostnader	4	-316 836	-455 001
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 834 534	-1 778 222
Summa rörelsekostnader		-14 377 136	-8 922 404
Rörelseresultat		-4 494 597	653 276
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 447	36
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-1 024 672	-490 804
Summa finansiella poster		-1 022 225	-490 768
Resultat efter finansiella poster		-5 516 822	162 508
Resultat före skatt		-5 516 822	162 508
Årets resultat		-5 516 822	162 508

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 10	223 322 387	225 049 231
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 190 538	455 665
Summa materiella anläggningstillgångar		224 512 925	225 504 896
Summa anläggningstillgångar		224 512 925	225 504 896
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		18 240	35 591
Övriga fordringar		12 519	65 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		175 914	298 211
Summa kortfristiga fordringar		206 673	398 857
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 734 597	11 776 695
Summa kassa och bank		7 734 597	11 776 695
Summa omsättningstillgångar		7 941 271	12 175 552
SUMMA TILLGÅNGAR		232 454 196	237 680 448



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 348 687	149 348 687
Fond för yttre underhåll		4 548 519	3 682 552
Summa bundet eget kapital		153 897 206	153 031 239
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-665 580	37 879
Årets resultat		-5 516 822	162 508
Summa fritt eget kapital		-6 182 402	200 387
Summa eget kapital		147 714 804	153 231 625
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	41 867 449	40 293 824
Summa långfristiga skulder		41 867 449	40 293 824
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	40 293 824	41 867 449
Leverantörsskulder		728 202	715 948
Skatteskulder		7 973	35 549
Övriga skulder		174 320	66 490
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 667 625	1 469 563
Summa kortfristiga skulder		42 871 944	44 154 998
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		232 454 196	237 680 448

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 (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

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

	2022	2021
Årsavgifter bostäder	5 505 771	5 264 426
Hyror bostäder	535 895	450 364
Hyror lokaler	2 026 014	1 974 259
Hyror garage och parkeringsplatser	1 099 979	1 053 123
Hysesintäkter extra förråd	103 337	86 300
El, va, värme, fastighetsskatt	356 910	399 780
Övrigt	211 367	174 256
	9 839 273	9 402 508

Not 3 Fastighetskostnader

	2022	2021
Fastighetsskötsel	613 670	508 107
Trappstädning	250 945	285 137
Hissar	69 778	67 815
Serviceavtal fastighet, övriga	210 717	92 670
Myndighetsbesiktningar inkl OVK	7 788	8 814
Reparationer/Löpande underhåll	605 869	1 031 307
Reparationer hyreslgh	2 743	6 188
Drift och förbrukning	40 931	123 383
Vatten	343 969	310 981
Uppvärmning	810 761	897 599
El	660 337	263 725
Sophämtning	260 138	287 214
Bevakning	159 331	133 786
Fastighetsskatt	420 000	412 375

Fastighetsförsäkring	100 941	88 106
Ekonomisk förvaltning	198 939	189 816
Teknisk förvaltning och konsulter	26 053	379 594
Kabel-TV	309 394	422 315
Juridiska kostnader	35 000	0
Revision	34 233	26 255
Övrigt	173 424	319 961
Underhåll	6 890 803	834 033
	12 225 764	6 689 181

Not 4 Styrelse, Valberedning och Internrevisorer

	2022	2021
Arvoden till styrelsen	165 830	183 856
Löner och förlorad arb förtjänst	90 320	186 186
Sociala avgifter	60 686	84 959
Summa	316 836	455 001

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

	2022	2021
Byggnader	1 085 089	1 085 089
Fastighetsförbättringar	271 809	271 809
Gårdshuset	306 633	306 633
Garaget	63 313	63 313
Maskiner och inventarier	10 112	
Installationer	97 578	51 378
	1 834 534	1 778 222



Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, fastighetslån	1 012 833	479 416
Övriga finansiella kostnader	11 838	11 388
	1 024 671	490 804

Not 7 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Ingående ackumulerade avskrivningar	-27 263 475	-25 536 632
Årets avskrivningar	-1 726 843	-1 726 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 990 318	-27 263 475
Utgående restvärde enligt plan	223 322 388	225 049 231
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	78 338 958	78 338 958
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	145 200 000	138 600 000
Taxeringsvärde mark	196 400 000	198 400 000
	341 600 000	337 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	513 783	367 496
Inköp maskiner och installationer	842 564	146 287
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 356 347	513 783
Ingående avskrivningar	-58 118	-6 740
Årets avskrivningar	-107 691	-51 378
Utgående ackumulerade avskrivningar	-165 809	-58 118
Utgående redovisat värde	1 190 538	455 665



Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SHB	2,37%	2024-06-01	21 720 537	0	21 720 537
SHB	2,74%	2026-06-01	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
			82 161 273	0	82 161 273
Planenlig amortering 1-5 år					0
Summa					82 161 273

Skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen redovisas som kortfristiga skulder. SEB:s två lån om totalt 40 293 824 kr redovisas som kortfristig skuld och flyttas till SHB i slutet av januari 2023. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 10 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	130 500 000	130 500 000
	130 500 000	130 500 000



Göteborg 2023-04-20



Håkan Moldén



Johanna Oddestad



Andreas Nylén



Reza Mobini



David Wiklund

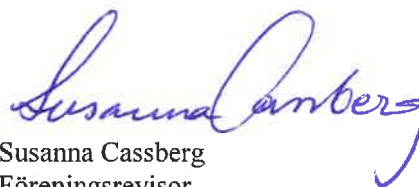


Ekaterina Rudakova

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-05-04.



Per Gillmert
Auktoriserad revisor
Förenade Revisorer



Susanna Cassberg
Föreningsrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Linnégatan 41-45
Org.nr. 769609-5228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linnégatan 41-45 för år 2022.

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 2022 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.

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 förtroendevalde 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2021 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 19 maj 2022 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 upphöra med 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 misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalde 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 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 Brf Linnégatan 41-45 för år 2022 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 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 ersättningskyldighet 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.

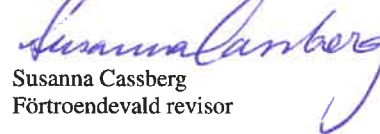
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Göteborg den 4/5-2023



Per Gillmert
Auktoriserad revisor



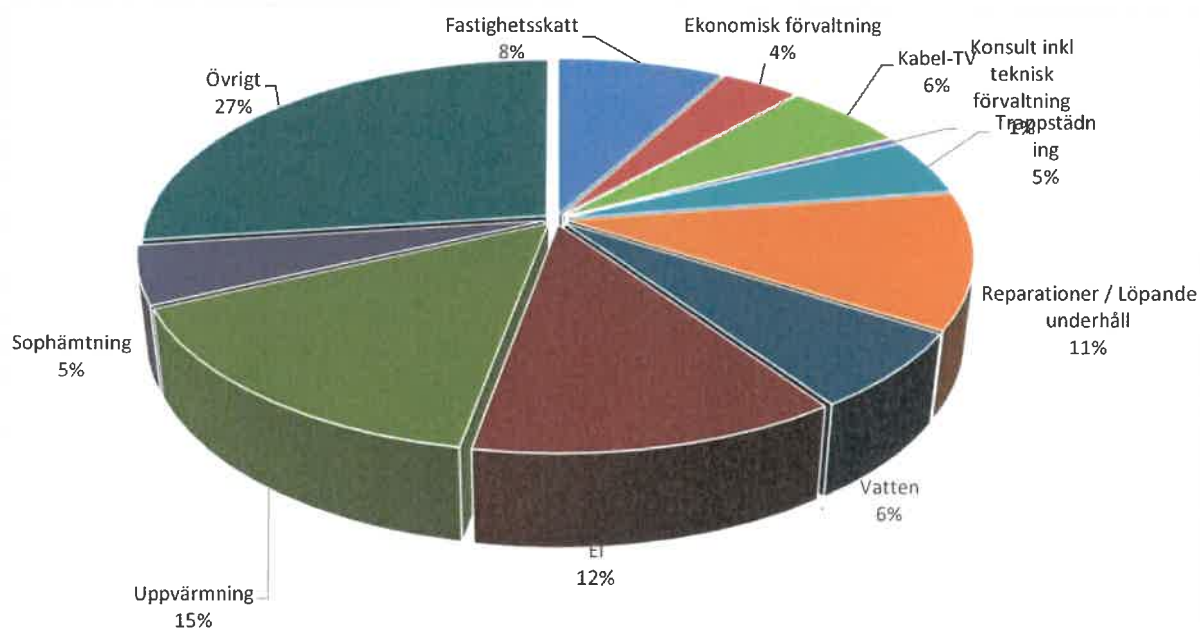
Susanna Cassberg
Förtroendevald revisor


Nyckeltal

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2022	2021
BOA (kvm):	9087	9087
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsskatt	46,22	45,38
Ekonomisk förvaltning	21,89	20,89
Kabel-TV	34,05	46,47
Konsult inkl teknisk förvaltning	2,87	41,77
Trappstädning	27,62	31,38
Reparationer / Löpande underhåll	66,98	114,17
Vatten	37,85	34,22
El	72,67	29,02
Uppvärmning	89,22	98,78
Sophämtning	28,63	31,61
Övrigt	159,11	150,64
Summa driftkostnader	587,10	644,34

Nyckeltal

Driftskostnadsfördelning	2022	2021
Fastighetskatt	420 000	412 375
Ekonomisk förvaltning	198 939	189 816
Kabel-TV	309 394	422 315
Konsult inkl teknisk förvaltning	26 053	379 594
Trappstädning	250 945	285 137
Reparationer / Löpande underhåll	608 612	1 037 495
Vatten	343 969	310 981
El	660 337	263 725
Uppvärmning	810 761	897 599
Sophämtning	260 138	287 214
Övrigt	1 445 813	1 368 897
Summa driftkostnader	5 334 961	5 855 148





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

