



ÅRSREDOVISNING 2018/2019

HSB Brf Linjalen



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Linjalen Org.nr. 757200-9129

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Linjalen i Göteborg

Org.nr: 757200-9129

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018.07.01-2019.06.30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
HSB Bostadsrättsförening Linjalen

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Linjalen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheterna 60:1, 60:4, 74:3 i Brämaregården i Göteborg, vilka är upplåtna med tomträtt. Tomträttsavtalen för fastigheterna 60:1 och 74:3 löper till 2024 och för fastigheten 60:4 till 2028. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 420 st bostadsrättslägenheter, 6 st hyreslägenheter, 42 st lokaler, 467 st garageplatser och 82 st parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 30 753 kvm.

Totala lokalytan är 1401 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Västra Stillestorpsgatan 1-21 (udda nummer) och Övre Hallegatan 8-52 (jämma nummer).

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 426 st bostäder fördelar sig enligt följande:

56 st 1 r o k
110 st 2 r o k
139 st 3 r o k
108 st 4 r o k
13 st 5 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Handwritten signature and initials in blue ink, including "SV" and "AK".

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2018-07-01 med 3 % och uppgick därefter i genomsnitt till 783 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 3 % den 2019-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 807 kr/m².

Föreningens lån uppgick vid räkenskapsårets utgång 2019-06-30 till totalt 142 835 462 kr, (137 546 690 kr vid föregående räkenskapsårs utgång).

Lånen fördelas enligt följande ungefärliga återstående löptider:

Rörligt 3-månaders (snittränta 0,91 %): 60 351 095 kr, motsvarande 42 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 1 år (snittränta 1,24 %): 28 305 213 kr, motsvarande 20 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 2 år (snittränta 1,11 %): 24 762 136 kr, motsvarande 17 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 3 år (snittränta 1,33 %): 24 141 674 kr, motsvarande 17 % av totala lånesumman.

Förfaller inom ca 4 år (snittränta 1,81 %): 5 275 344 kr ¹⁾, motsvarande 4 % av totala lånesumman.

Total snittränta under räkenskapsåret var 1,12 % (1,13 % under föregående räkenskapsår).

¹⁾ Avser lånet på balkonginglasningen (5 275 344 kr) som sattes om till ett nytt 5-årigt lån i april 2018.

Lånet för balkonginglasningen ligger hos SBAB. Samtliga övriga lån ligger hos Handelsbanken Stadshypotek.

Under räkenskapsåret har föreningen utöver ordinarie amorteringar inte gjort några ”extra” amorteringar, Föreningen har tagit upp ett nytt lån på 6 miljoner kronor till fönsterbytet och fasadrenoveringen.

Föreningen köper in fastighetsskötsel, lokalvård, administrativt stöd, viss ekonomisk förvaltning samt stöd vid underhållsplanering från HSB Göteborg. Under räkenskapsåret tecknade föreningen ytterligare avtal med Hartills Trädgårdar som nu ansvarar för all trädgårdsskötsel i föreningen.

Den årliga fastighetsbesiktningen gjordes 2019-04-19.

Handwritten initials and marks in the bottom right corner, including a large stylized signature, and the letters 'KA', 'AN', and 'SV'.

Under året har följande underhåll, reparationer och investeringar gjorts:

- Fönsterbyte och fasadrenovering påbörjad
- Borttagning av häck samt nyplantering på gård 4 (ÖH 32 – 42)
- Fuktpblem i källare på ÖH 44 – 46 åtgärdat
- Avlopp från toalett i källare på ÖH 44 – 46 åtgärdat
- Ett antal avloppsfällor för råttor utsatta
- Byte av kameror i båda garagen på VS
- Anslagslister uppsatta i alla trapphus
- Åtgärder för förbättrat brandskydd i Röda stugan

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar i fastigheten (redovisade årtal avser avslut av åtgärd):

2012	Underhållsåtgärd	Stambyte
	Underhållsåtgärd	Omläggning av tak
	Investering	Balkonginglasning
2013	Underhållsåtgärd	Kompletterande fasadrenovering
2014	Investering	Installation elektroniska lås och postboxar
2015	Underhållsåtgärd	Upprustning tvättstugor
2017	Reparation/investering	Renovering gård 1 (VS 1-21)
2018	Investering/underhåll	Fönsterbyte/fasadrenovering påbörjad

Handwritten notes in blue ink:

7
ant
LA
4u
SV

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2018-11-12. I stämman deltog 64 medlemmar.

Föreningen hade vid verksamhetsårets början 569 medlemmar samt vid årets slut 577.

Under räkenskapsåret har 36 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lena Viklund	ordförande
Ewa Hedström	vice ordförande
Julia Stuxgren	sekreterare, avgick mars 2019
Sven Janzon	ledamot
Jugo Mirkovic	ledamot, avgick december 2018
Krister Andersson	ledamot, sekreterare sedan mars 2019
Slavko Vuksanovic	ledamot
Mattias Tichy	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Lena Wiklund
Ewa Hedström
Sven Janzon
Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Ewa Hedström, Lena Viklund, Sven Jansson och Krister Andersson, två i förening.

Revisorer har varit Azra Kadribasic (revisor) och Katarina Gramatkovski (revisorssuppleant), valda av stämman på 1 år, samt BoRevision AB som av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Ewa Hedström och Lena Wiklund.

Valberedning har varit Reza Kaboteh (ordförande/sammankallande) och Ulla Carlshamre, valda av stämman på 1 år.

Föreningens fritidskommitté under året har varit: Elsy Brylde (ordförande fritidskommittén), Louise Larsson, Barbro Baudin, Teresa Barros, Olivera Djudja och Ewa Hedström (styrelsens representant i fritidskommittén). Ledamöterna i fritidskommittén väljs på 2 år. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Teresa Barros och Olivera Djudja.

Handwritten initials and a signature in the bottom right corner:
AK
EH
KA
SV
A signature with a circled 'S' above it.

Arvoden enligt stämmobeslut under räkenskapsåret

Till styrelsen har fyra och ett halvt inkomstbasbelopp utgått, att fördela mellan samtliga invalda. Sammanträdesersättning till ledamöter och suppleanter har utgått med 1% av ett inkomstbasbelopp per person och bevisat, protokollfört styrelsemöte.

Inkomstbasbelopp 2019: 64 400 kr.

Till fritidskommittén har 80 % av ett inkomstbasbelopp utgått, att fördela mellan kommitténs medlemmar. Sammanträdesersättning till medlemmarna i fritidskommittén har utgått med 200 kr per person för bevisat protokollfört möte.

Till revisorerna har 30 % av ett inkomstbasbelopp utgått, att fördela mellan revisor och revisorssuppleant.

Till valberedningen har 5 % av ett inkomstbasbelopp utgått vid protokollförd redovisning av årets aktiviteter. Sammanträdesersättning har utgått med 1 % av ett inkomstbasbelopp per person utgått för bevisat protokollfört möte, upp till tre sammanträden.

Arvode till förtroendevalda har utgått med 332 305 kr.

Arvode till revisorer har utgått med 19 320 kr.

Sammanträdesarvode har utgått med 60 332 kr.

Arvoden till av föreningen anställda

Ersättning till föreningens förtroendeman har utgått med 54 840 kr.

Löner och ersättningar till av föreningen anlitade medlemmar har utgått med 30 119 kr. Timersättning: 187,50 kr. Utförda arbeten: skötsel av spolplatser i garagen, uthyrning av fest/möteslokaler och uthyrning av gästlägenhet.

Handwritten notes in blue ink: "6744" with a checkmark, "AV", and "SV".

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	18/19	17/18	16/17	15/16	14/15
Nettoomsättning	27 825	27 454	26 922	25 903	25 070
Resultat efter finansiella poster	-16 118	3 650	4 665	-8 774	-175
Balansomslutning	164 760	171 702	168 947	176 256	171 555
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	783	761	746	710	707
Underhållsfond	0	13 806	9 249	20 154	20 240
Soliditet i %	7	16	14	11	16

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	3 349 410			3 349 410
Fond för yttre underhåll	13 805 851		-13 805 851	0
S:a bundet eget kapital	17 155 261	0	-13 805 851	3 349 410
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	6 249 208	3 649 641	13 805 851	23 704 700
Årets resultat	3 649 641	-3 649 641	-16 118 038	-16 118 038
S:a ansamlad vinst	9 898 849	0	-2 312 187	7 586 662
S:a eget kapital	27 054 110	0	-16 118 038	10 936 072

*Under året har avsättning till yttre fonden gjorts med 3 550 000 kr samt en disposition som motsvarar årets underhåll till den del som täcks av fonden med 17 355 851 kr.

14
 SV
 46
 14

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Enligt föreningens nya stadgar som antogs 2018-03-14 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	23 704 700
Årets resultat	<u>-16 118 038</u>
	7 586 662

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	7 586 662
---------------------	-----------

BA
AK
SV



Hsbs Brf Linjalen i Göteborg

		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	27 825 486	27 453 648
Övriga rörelseintäkter	Not 2	113 617	86 848
Summa rörelseintäkter		27 939 103	27 540 496
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-15 953 455	-15 849 979
Underhållskostnader	Not 4	-22 599 260	-2 288 331
Övriga externa kostnader	Not 5	-955 417	-921 294
Personalkostnader	Not 6	-681 209	-608 396
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 313 220	-2 391 981
Summa rörelsekostnader		-42 502 561	-22 059 980
Rörelseresultat		-14 563 458	5 480 516
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	6 245	1 129
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 560 825	-1 832 004
Summa finansiella poster		-1 554 580	-1 830 875
Årets resultat	Not 10	-16 118 038	3 649 641

10A
KAEA
AK
SV



Org Nr: 757200-9129

Hsbs Brf Linjalen i Göteborg**Balansräkning****2019-06-30****2018-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 150 336 794 152 504 026

Inventarier

Not 12 583 952 681 190

150 920 746 153 185 216*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 1 300 1 300

1 300 1 300

Summa anläggningstillgångar

150 922 046 153 186 516**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 61 733 4 115

Övriga fordringar

Not 15 10 098 082 14 847 892

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 2 530 751 2 712 081

12 690 566 17 564 088

Kassa och bank

1 147 463 951 831

Summa omsättningstillgångar

13 838 029 18 515 919**Summa tillgångar****164 760 075 171 702 435**A
NT EA SV



Org Nr: 757200-9129

Hsbs Brf Linjalen i Göteborg

Balansräkning	2019-06-30	2018-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	3 349 410	3 349 410
Underhållsfond	0	13 805 851
	<u>3 349 410</u>	<u>17 155 261</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	23 704 700	6 249 208
Årets resultat	-16 118 038	3 649 641
	<u>7 586 663</u>	<u>9 898 849</u>
Summa eget kapital	10 936 073	27 054 110
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17 142 124 234	136 835 462
Övriga långfristiga skulder	Not 18 <u>67 908</u>	<u>101 861</u>
	142 192 142	136 937 323
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 711 228	711 228
Leverantörsskulder	3 481 062	1 596 687
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 2 046 586	2 326 106
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>5 392 985</u>	<u>3 076 981</u>
	11 631 861	7 711 002
Summa skulder	153 824 003	144 648 325
Summa Eget kapital och skulder	164 760 075	171 702 435

1/4 All
1/4 Eget
\$ 100



Org Nr: 757200-9129

Hsbs Brf Linjalen i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% (postboxar 10%) per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 14 277 247 kr (14 277 247 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

104 All
ETT SV
NY ¥



Hsbs Brf Linjalen i Göteborg

Noter		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	23 916 680	23 220 552
	Hyror	1 304 672	1 261 390
	Elintäkter	1 045 412	1 214 414
	Vattenintäkter	1 010 657	1 136 197
	Övriga intäkter	548 065	621 095
		27 825 486	27 453 648
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	113 617	86 848
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 908 322	2 731 911
	Reparationer	1 556 011	2 368 532
	El	1 888 267	1 964 120
	Uppvärmning	3 100 369	3 261 100
	Vatten	727 414	728 561
	Sophämtning	570 412	506 318
	Ovriga avgifter	240 517	180 914
	Förvaltningsarvoden	1 233 973	1 110 384
	Tomträttsavgäld	1 671 399	1 351 992
	Övriga driftskostnader	2 056 771	1 646 147
		15 953 455	15 849 979
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	54 255	192 274
	VVS	0	444 097
	Byggnad utvändigt	22 545 005	902 176
	Markytor	0	749 784
		22 599 260	2 288 331
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	646 592	622 572
	Medlemsavgifter	132 000	132 000
	Övriga externa kostnader	176 825	166 722
		955 417	921 294
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	280 785	248 987
	Sammanträdesersättningar	50 532	54 375
	Revisorsarvode	19 320	18 750
	Fritidskommittén	51 520	50 000
	Sammanträdesersättning Fritidskommittén	9 800	9 800
	Löner och andra ersättningar	3 220	0
	Sociala kostnader	121 382	109 981
	Kurser och konferenser	40 593	12 044
		577 152	503 937
	Övriga anställda		
	Förtroendemannaarvode	54 840	50 400
	Löner och ersättningar	30 119	34 616
	Sociala kostnader	18 898	19 443
	Pensionskostnader och förpliktelser	200	0
		104 057	104 459
		681 209	608 396
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	2 146 164	2 146 164
	Markanläggningar	21 068	21 068
	Inventarier	145 988	224 749
		2 313 220	2 391 981

102 Ak 9
SV
P



Org Nr: 757200-9129

Hsbs Brf Linjalen i Göteborg

Noter		2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	6 245	1 129
		<u>6 245</u>	<u>1 129</u>
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 560 825	1 832 004
		<u>1 560 825</u>	<u>1 832 004</u>
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	-16 118 038	3 649 641
	Avsättning till underhållsfond	-3 550 000	-4 350 000
	Disposition ur underhållsfond	17 355 851	2 288 331
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>-2 312 187</u>	<u>1 587 972</u>

EH
not
SV
\$



Hsbs Brf Linjalen i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	181 865 306	181 865 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 865 306	181 865 306
Ingående ackumulerade avskrivningar	-29 487 684	-27 341 520
Årets avskrivningar	-2 146 164	-2 146 164
Utgående avskrivningar	-31 633 848	-29 487 684
Bokfört värde byggnader	150 231 458	152 377 622
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	316 016	316 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 016	316 016
Ingående ackumulerade avskrivningar	-189 612	-168 544
Årets avskrivningar	-21 068	-21 068
Utgående avskrivningar	-210 680	-189 612
Bokfört värde markanläggningar	105 336	126 404
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	150 336 794	152 504 026
Taxeringsvärde för Brämaregården 60:1, 60:4 och 74:3		
Byggnad - bostäder	282 000 000	242 000 000
Byggnad - lokaler	3 729 000	3 481 000
	285 729 000	245 481 000
Mark - bostäder	276 000 000	183 000 000
Mark - lokaler	2 270 000	1 820 000
	278 270 000	184 820 000
Taxeringsvärde totalt	563 999 000	430 301 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 200 341	2 200 341
Årets investeringar	48 750	0
Årets utrangeringar	-779 479	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 469 612	2 200 341
Ingående avskrivningar	-1 519 151	-1 294 402
Årets avskrivningar	-145 988	-224 749
Årets utrangeringar	779 479	0
Utgående avskrivningar	-885 660	-1 519 151
Bokfört värde	583 952	681 190
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
3 andelar i Fonus	600	600
1 andel i OK	200	200
	1 300	1 300

AK
SV
NO



Hsbs Brf Linjalen i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30			
Not 14 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	61 733	4 115			
	61 733	4 115			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	9 312 163	14 217 196			
Skattefordringar	203 917	227 937			
Skattekonto	582 002	400 828			
Konto Fonus	0	888			
Konto OK	0	1 043			
	10 098 082	14 847 892			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 616 163	1 774 781			
Upplupna intäkter	914 588	937 300			
	2 530 751	2 712 081			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
SBAB	23034905	1,81%	2023-04-06	5 275 344	220 000
Stadshypotek	11655	0,85%	2019-07-10	19 982 400	0
Stadshypotek	153036	1,63%	2019-12-01	3 673 125	67 500
Stadshypotek	254407	1,18%	2020-01-30	24 632 088	0
Stadshypotek	259620	1,10%	2019-08-13	15 000 000	0
Stadshypotek	323879	1,19%	2020-12-30	18 000 000	0
Stadshypotek	3289	0,85%	2019-12-04	19 368 695	80 072
Stadshypotek	398048	1,33%	2022-01-30	24 141 674	244 472
Stadshypotek	461000	0,90%	2020-12-01	3 673 125	67 500
Stadshypotek	461001	0,90%	2020-12-01	3 089 011	31 684
Stadshypotek	498079	0,85%	2019-07-24	6 000 000	0
				142 835 462	711 228
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					142 124 234
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					139 279 322
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				153 088 300	153 088 300
Not 18 Övriga långfristiga skulder					
Förtidsinlösen balkonginglasning				67 908	101 861

14 12 20
101 861
67 908



Hsbs Brf Linjalen i Göteborg

Noter	2019-06-30	2018-06-30
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	711 228	711 228
Not 20 Övriga kortfristiga skulder		
Källskatt	1 654	3 873
Arbetsgivaravgifter	1 730	4 055
Mervärdesskatt	110 608	124 102
Inre fond	1 898 641	2 160 123
Förtidsinlösen balkonginglasning	33 953	33 953
	2 046 586	2 326 106
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	195 493	199 894
Ovriga upplupna kostnader	3 022 851	570 722
Förutbetalda hyror och avgifter	2 174 641	2 306 365
	5 392 985	3 076 981

Göteborg 21/10 2019

Ewa Hedström

Krister Andersson

Lena Wiklund

Mattias Tichy

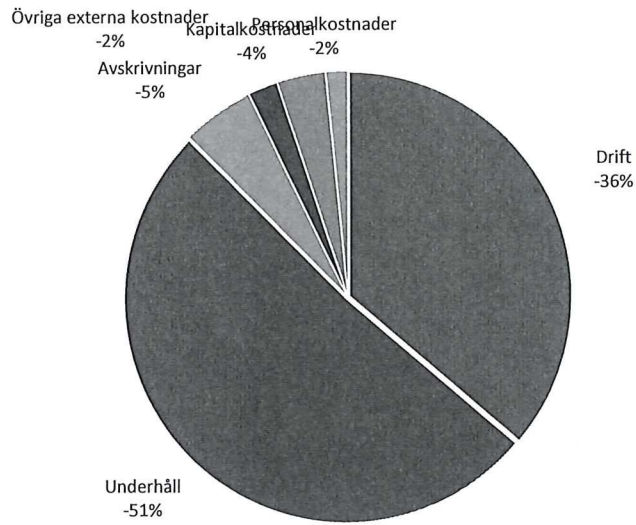
Slavko Vuksanovic

Sven Janzon

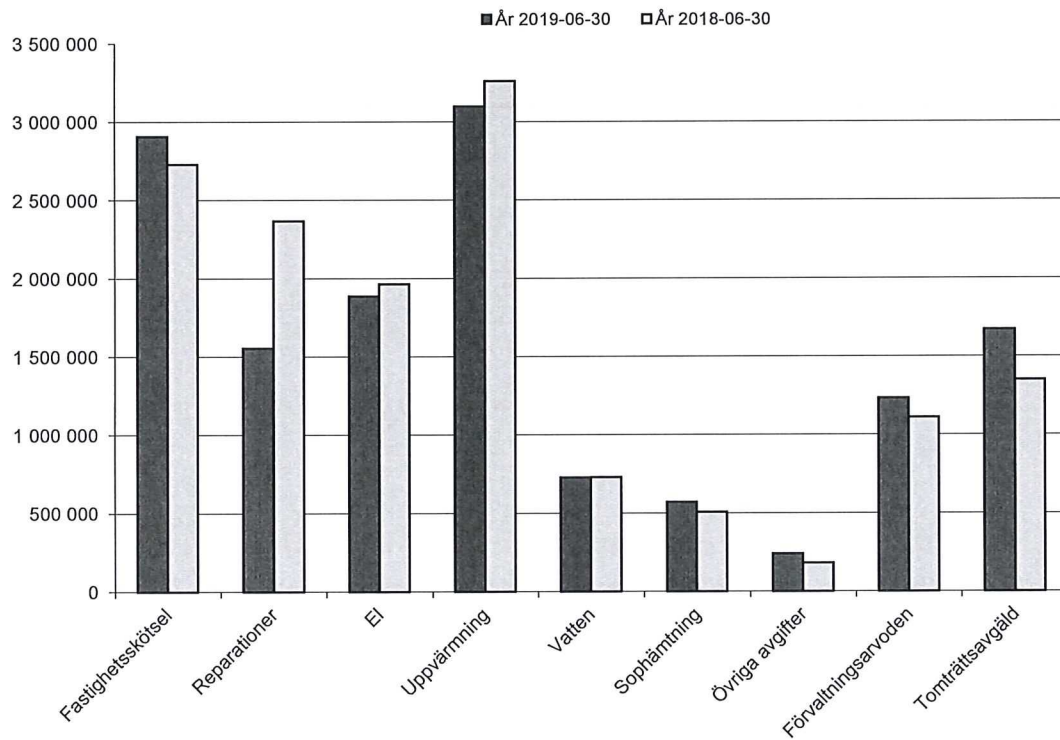
Vår revisionsberättelse har 2019-10-22 avgivits beträffande denna årsredovisningAzra Kadribasic
Av föreningen vald revisorEmil Persson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Handwritten signature

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Linjalen i Göteborg, org.nr. 757200-9129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linjalen i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30.

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 30 juni 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Linjalen i Göteborg för räkenskapsåret 2018-07-01 - 2019-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Göteborg den 22/10 2019



Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Azra Kadribasic
Av föreningen vald revisor

Bilaga: **VERKSAMHETSBERÄTTELSE** för **HSB Bostadsrättsförening Linjalen**

MÅL OCH VISIONER

Föreningens övergripande vision lyder ”Med engagerade medlemmar skall vi gemensamt skapa ett miljövänligt generationsboende med hög kvalitet till låga boendekostnader.”

DET GODA BOENDET

Brf Linjalens föreningsexpedition finns på Västra Stillestorpsgatan 21. Den är öppen helgfria måndagar kl. 17.00–19.00. Då finns föreningens förtroendeman och en styrelsemedlem på plats för exempelvis nyckelutlämning, utskrift av blanketter och svar på korta frågor.

Föreningen har en fest/möteslokal som föreningens medlemmar kan hyra för privata sammankomster; Röda stugan mitt i området. Utöver detta har medlemmar möjlighet att hyra föreningens gästlägenhet med tillhörande parkeringsplats, nyttja föreningens pingisrum och använda dess gym för en mindre månadsavgift.

Föreningen har fem innergårdar med lekplatser anpassade för barn i olika åldrar och utemöbler för samkväm. På gård 3 (Övre Hallegatan 20–30) finns sedan maj 2018 en stadsodling med 24 pallkragar som föreningens medlemmar har möjlighet att hyra för en mindre årsavgift. På gård 4 (Övre Hallegatan 32–42) finns en boulebana och ett stort schackspel med pjäser som alla boende kan låna.

ÖVRIG INFORMATION

Styrelsearbete

Under del av året har styrelsen haft vakanta platser då två ledamöter lämnade sina uppdrag.

Några punkter i styrelsens arbete under verksamhetsåret har varit:

- Uppstart och uppföljning av det pågående fönsterbytet och fasadrenovering
- Upphandling av ny leverantör av bredband, tv och IP-telefoni
- Få till stånd ett förlängningsavtal gällande bredband, tv och IP-telefoni med tidigare leverantör

Fritidsverksamhet

Fritidskommittén har under året aktivt arbetat för att skapa och arrangera aktiviteter för alla åldrar och intressen.

Totalt 18 arrangemang har anordnats för boende i föreningen, bland annat räkafton, surströmmings-skiva, bussresa till Borensberg, operabesök på Ringaren av Notre Dame, ärtsoppemiddag, barnpyssel, Quiz, luciafirande, semmeldagsfika, schackkurs, våffeldagsfika, musikkväll, pysselkvällar, pepparkaksbak samt familjedag med tipspromenad, pyssel och loppis. Varje arrangemang har dragit mellan 2 och 88 deltagare, i snitt 25,5 deltagare per arrangemang.

Handwritten signature and initials in blue ink.

Studieverksamhet

HSB-kurser som styrelseledamöter deltagit i under året: Grundkurs i styrelsearbetet samt kurs i GDPR.

Miljöarbete

För att underlätta för boende att göra sig av med grovsopor på ett bekvämt och korrekt sätt har föreningen beställt in containrar vid sex tillfällen under året. Två el-soprum finns ständigt att tillgå.

IT-arbete

Föreningen har tecknat ett nytt gruppavtal med Telia för bredband, TV och IP-telefoni. Telia har byggt ett nytt områdesnät och datum för driftsättning fick därför flyttas fram från mars till slutet av juni. Tidigare leverantör, Netatonce sa ja till ett förlängningsavtal men ändrade sig senare varpå föreningen under en tid stod utan avtal. Till slut lyckades föreningen komma till en förlikning med NaO och ett kort avtal kunde ingås.

Vid planerad driftsättning 2019-06-26 hade Telia stora problem att leverera sina tjänster till samtliga medlemmar. I skrivande stund pågår dialog med Telia om vad som felat.

Initiativ från boende i föreningen

Sommaren 2017 startade tre föreningsmedlemmar Facebook-gruppen ”Vi som bor i HSB brf Linjalen i Göteborg”. Det är en informell och oberoende grupp med syfte att underlätta kommunikation mellan boende i föreningen, exempelvis kring andrahandsuthyrning av garageplats och försäljning av saker. Gruppen hade i slutet av verksamhetsåret över 250 medlemmar.

Vid årsstämman behandlades motioner om laddplatser för elbilar. Styrelsen fick i uppdrag att undersöka om förslaget är genomförbart. Tanken är att laddplatserna i så fall ska installeras i garagen, några få i varje garage med möjlighet att utöka. Laddplatserna behöver ligga intill varandra så styrelsen behövde utreda om varje lägenhet är kopplad till specifik plats eller om föreningen äger rätten att omfördela parkeringsplatserna. Med hjälp av jurist på HSB Göteborg blev det klarlagt att platserna kan omfördelas. En konsult kommer att få uppdraget att ta fram ett förfrågningsunderlag för att sedan låta leverantörer lämna offerter.

EH SV
MY SF