



# ÅRSREDOVISNING 2019 HSB Brf Linné i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor



Styrelsen för  
HSB bostadsrättsförening Linné  
i Göteborg

Org. nr: 716408-6634

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019.01.01-2019.12.31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB bostadsrättsförening Linné i Göteborg

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Linné i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Kommendantsängen 9:14 i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 270 st lägenheter, 8 st kommersiella lokaler, 93 st garageplatser för bil och 8 st garageplatser för mc.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 21.598 kvm.

Total lokalyta är 1.253 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Nordenskiöldsgatan 2, 4, 6, 10, Sveagatan 25, 27, 29, Olivedalsgatan 1, 5A, 5B, 7A, 7B, 9 och Linnégatan 64-66.

Föreningens fastighet är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens 270 bostäder fördelar sig enligt följande:

3 st 1 rok
101 st 2 rok
103 st 3 rok
48 st 4 rok
15 st 5 rok

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

*JK 1/10*

## Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret var avgiften oförändrad och uppgår i genomsnitt till 776 kr/kvm. Efter räkenskapsårets utgång är avgiften fortsatt oförändrad.

I samband med budgeten för 2020 beslutades det om en avgiftsfri månad i juli 2020.

*Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:*

- Kompletterat målningen av plåttaken och i rännalar.
- Målning i källargångar, hissrum och entrédörrar.
- Byte av motorer och apparatställ i hissarna på Nordenskiöldsgatan 2 och 4 samt på Sveagatan 25 och 27.
- Satt upp nya belysningsstolpar vid lekplatsen och vid gungorna.
- Maskindelar för värme och ventilation har bytts ut eller kompletterats.

*Under året har följande reparationer gjorts:*

- Åtgärdat några vattenskador av olika omfattning och orsaker.

*Andra väsentliga händelser och eller åtgärder*

- Infört nytt bokningssystem för gästrum samt för Fest- och konferenslokalen.

Införskaffat två hjärtstartare till föreningen, en i entrén på Linnégatan 64-66 och en i entrén på Sveagatan 25.

Vikstolar har satts upp i entréerna.

- Omförhandlat två banklån.

*Under 2020 planeras följande frågor och projekt att genomföras:*

- Målningsarbeten kommer att slutföras av rännalar och tak.
- Genomgång av det systematiskt brandskyddet fortsätter.
- Nya anropsenheter i entréerna kommer att installeras under 2020.
- Införande av nytt bokningssystem till tvättstugorna.
- Solcellspaneler på taken under 2020-2021.
- Extra förråd har byggts
- Möjlighet att kompostera matavfall, installation av kärl för detta görs i ett av föreningens återvinningsrum.





- Fortsätta med att se över och komplettera nyckel- och passersystem.
- Arbetet med GDPR fortsätter.
- Möten med lokalhyresgästerna i föreningen fortsätter.

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24/4 2019. På stämman deltog 42 röstberättigade.

Styrelsen hade 23 januari ett medlemsmöte där budgeten redovisades för innevarande år samt andra informationsärenden av intresse för medlemmarna. På medlemsmötet deltog drygt 50 personer.

Föreningen hade vid årets slut 388 medlemmar (393 vid 2018). Under året har 24 lägenheter överlåtit.

Styrelsens sammansättning från senaste föreningsstämman 24/4 2019 har varit:

Jan Ohlsson	ordförande
Kjell Stjernlöf	vice ordförande
Lena Hagberg	sekreterare
Harri Välikki	ledamot
Annette Markström	ledamot
Jorge Ferreira	ledamot
Bruno Manrique Carrera	ledamot
Veljko Sekulic	ledamot
Anders Westman	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:  
Jan Ohlsson, Jorge Ferreira, Bruno Manrique Carrera och Veljko Sekulic.

Styrelsen har under året hållit 15 styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Kjell Stjernlöf, Harri Välikki, Annette Markström och Jan Ohlsson, två i förening.

Revisorer har varit Kerstin Marmgren med Kristina Sjöholm som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Som föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har föreningsstämman utsett hela styrelsen som valbar till HSB Göteborgs stämmor.

Valberedningen, vald av stämman, har varit Lotta Magnusson ordförande, Agneta Anker, Sven-Inge Hägnemo och Per Resvik.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	19 762	19 669	19 626	19 583	19 648
Resultat efter finansiella poster i tkr	3 235	1 278	3 940	3 783	4 114
Balansomslutning i tkr	173 585	175 645	179 814	180 444	185 007
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	776	776	776	776	776
Underhållsfond i tkr	8 541	7 696	9 070	6 787	4 782
Soliditet i %	35	32	31	29	26
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	15	19	20	20	30
Belåning kr/m <sup>2</sup>	5 074	5 310	5 547	5 766	6 124
Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>	75	84	106	123	146
Avsättning underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	150	150	148	148	148

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	24 096 899		0	24 096 899
Upplåtelseavgifter	6 744 154		0	6 744 154
Fond för yttre underhåll	7 695 546		845 143	8 540 689
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>38 536 599</b>		<b>0 845 143</b>	<b>39 381 742</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	17 053 116	1 278 437	-845 143	17 486 410
Årets resultat	1 278 437	-1 278 437	3 235 165	3 235 165
<b>S:a ansamlad vinst</b>	<b>18 331 553</b>		<b>0 2 390 022</b>	<b>20 721 576</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>56 868 152</b>		<b>0 3 235 165</b>	<b>60 103 318</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 3 235 000 kr. Disposition har gjorts med 2 389 857 kr vilket motsvarar under året utfört underhåll.

## RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2017 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	17 486 410
Årets resultat	<u>3 235 165</u>
	20 721 576

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	20 721 576
---------------------	------------

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.





Org Nr: 716408-6634

**Hsb Brf Linné i Göteborg**

		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 762 222	19 669 237
Övriga rörelseintäkter	Not 2	261 084	154 377
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 023 306</b>	<b>19 823 614</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-8 835 013	-8 283 706
Underhållskostnader	Not 4	-2 389 857	-4 609 948
Övriga externa kostnader	Not 5	-814 084	-717 082
Personalkostnader	Not 6	-456 742	-429 461
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 688 595	-2 688 593
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 184 290</b>	<b>-16 728 790</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 839 016</b>	<b>3 094 823</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 179	9 213
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 615 029	-1 825 599
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 603 850</b>	<b>-1 816 386</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>3 235 165</b>	<b>1 278 437</b>

✓



**Hsb Brf Linné i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 162 689 150 165 339 780

Inventarier

Not 12 102 746 140 711

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 256 651 0

163 048 547 165 480 491*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 994 380 994 380

994 380 994 380

Summa anläggningstillgångar

**164 042 927** **166 474 871****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 14 775 3 472

Övriga fordringar

Not 16 6 369 909 5 814 636

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 699 816 899 717

7 084 500 6 717 826

Kortfristiga placeringar

Not 18 2 448 303 2 441 154

Kassa och bank

8 908 11 535

Summa omsättningstillgångar

**9 541 710** **9 170 515****Summa tillgångar****173 584 638** **175 645 386**

ms



Org Nr: 716408-6634

**Hsb Brf Linné i Göteborg****Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

30 841 053

30 841 053

Underhållsfond

8 540 689

7 695 546

39 381 74238 536 599*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

17 486 410

17 053 116

Årets resultat

3 235 165

1 278 437

20 721 57618 331 553

Summa eget kapital

**60 103 318****56 868 152****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

104 442 044

109 551 124

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 20

5 109 080

5 109 080

Leverantörsskulder

673 077

1 193 619

Skatteskulder

54 020

38 034

Övriga kortfristiga skulder

Not 21

813 569

846 834

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 22

2 389 531

2 038 542

9 039 2769 226 109

Summa skulder

**113 481 320****118 777 233****Summa Eget kapital och skulder****173 584 638****175 645 386***Handwritten signature*



Org Nr: 716408-6634

## Hsb Brf Linné 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 100 år.

Övriga ombyggnader har en förväntad nyttjandeperiod på mellan 10, 25, 30 resp 50 år.

Markanläggningar har en förväntad nyttjandeperiod på 20 år.

#### Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% 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 21,4 % på beräknat överskott.

Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 101 184 606 kr (101 184 606 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.



## Hsb Brf Linné i Göteborg

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	16 744 908	16 744 908
Hyror	2 511 481	2 572 237
Elintäkter	4 450	4 800
Övriga intäkter	501 383	347 292
	<b>19 762 222</b>	<b>19 669 237</b>
<b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter*	<b>261 084</b>	<b>154 377</b>
<i>*Varav intäkter från Sopsugen</i>	<i>105 037</i>	<i>77 455</i>
<b>Not 3 Driftskostnader</b>		
Fastighetskötsel och lokalvård	1 622 679	1 431 987
Reparationer	1 545 650	1 335 487
El	478 502	489 920
Uppvärmning	1 771 514	1 732 209
Vatten	610 105	541 472
Sophämtning	906 794	862 967
Övriga avgifter	784 896	770 768
Förvaltningsarvoden	938 534	668 328
Övriga driftskostnader	176 339	450 567
	<b>8 835 013</b>	<b>8 283 706</b>
<b>Not 4 Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	0	93 961
VVS	0	251 943
El och tele	170 450	1 091 218
Transport	1 578 397	2 416 325
Byggnad utvändigt	556 612	552 830
Marktytor	0	203 670
Utrustning	84 398	0
	<b>2 389 857</b>	<b>4 609 948</b>
<b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetskatt	589 670	527 710
Medlemsavgifter	87 000	87 000
Övriga externa kostnader	137 414	102 372
	<b>814 084</b>	<b>717 082</b>
<b>Not 6 Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	186 000	182 000
Sammanträdesersättningar	150 000	120 600
Revisorsarvode	10 000	10 000
Löner och andra ersättningar	7 000	35 547
Sociala kostnader	70 904	79 327
Kurser och konferenser	32 838	1 987
	<b>456 742</b>	<b>429 461</b>
<b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	2 574 520	2 574 520
Markanläggningar	76 110	76 110
Inventarier	37 965	37 963
	<b>2 688 595</b>	<b>2 688 593</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Övriga ränteintäkter	11 179	9 213
	<b>11 179</b>	<b>9 213</b>





Org Nr: 716408-6634

**Hsb Brf Linné i Göteborg**

<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 612 920	1 822 648
Räntekostnader kortfristiga skulder	1 269	1 111
Övriga finansiella kostnader	840	1 840
	<b>1 615 029</b>	<b>1 825 599</b>
<b>Not 10 Årets resultat</b>		
Redovisat resultat	<b>3 235 165</b>	<b>1 278 437</b>
Avsättning till underhållsfond	-3 235 000	-3 235 000
Disposition ur underhållsfond	2 389 857	4 609 948
Resultat efter underhållspåverkan	2 390 023	2 653 385

*m*



## Hsb Brf Linné i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	187 893 306	187 893 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	187 893 306	187 893 306
Ingående ackumulerade avskrivningar	-47 962 406	-45 387 886
Årets avskrivningar	-2 574 520	-2 574 520
Utgående avskrivningar	-50 536 926	-47 962 406
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>137 356 380</b>	<b>139 930 900</b>
<b>Markanläggningar</b>		
Ingående anskaffningsvärde	1 522 200	1 522 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 522 200	1 522 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-913 320	-837 210
Årets avskrivningar	-76 110	-76 110
Utgående avskrivningar	-989 430	-913 320
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>532 770</b>	<b>608 880</b>
<b>Bokfört värde mark</b>	<b>24 800 000</b>	<b>24 800 000</b>
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>162 689 150</b>	<b>165 339 780</b>
Taxeringsvärde för Kommendantsängen 9:14		
Byggnad - bostäder	277 000 000	248 000 000
Byggnad - lokaler	18 000 000	14 400 000
	295 000 000	262 400 000
Mark - bostäder	442 000 000	345 000 000
Mark - lokaler	3 788 000	2 272 000
	445 788 000	347 272 000
Taxeringsvärde totalt	740 788 000	609 672 000
<b>Not 12 Inventarier</b>		
Ingående anskaffningsvärde	567 646	493 546
Årets investeringar	0	74 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	567 646	567 646
Ingående avskrivningar	-426 935	-388 972
Årets avskrivningar	-37 965	-37 963
Utgående avskrivningar	-464 900	-426 935
<b>Bokfört värde</b>	<b>102 746</b>	<b>140 711</b>
<b>Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående saldo	0	0
Nedlagda kostnader laddstolpar	256 651	0
Pågående nyanläggningar	256 651	0
<b>Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
5 andelar i Fonus	1 000	1 000
Andel i Sopsugsanläggning 41,43% OrgNr: 716408-9661	992 880	992 880
	994 380	994 380

**Hsb Brf Linné i Göteborg**

Noter	2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 15 Kundfordringar</b>					
Hyres och avgiftsfordringar	14 775	3 472			
	<b>14 775</b>	<b>3 472</b>			
<b>Not 16 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	6 322 630	5 716 561			
Skattekonto	37 993	94 952			
Övrigt	9 286	3 123			
	<b>6 369 909</b>	<b>5 814 636</b>			
<b>Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	621 332	820 957			
Upplupna intäkter	78 484	78 760			
	<b>699 816</b>	<b>899 717</b>			
<b>Not 18 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2019-12-31	2020-03-31	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2019-10-31	2020-01-31	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2019-11-30	2020-02-29	3 mån	0,20%	500 000
					<b>1 500 000</b>
Fastränteplacering				1 500 000	1 500 000
Collector Sparkonto, ränta 0,76% 2019-12-31				948 303	941 154
				<b>2 448 303</b>	<b>2 441 154</b>
<b>Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788721494	1,57%	2021-05-19	4 314 269	266 000
Nordea	39788747302	1,55%	2021-11-17	9 769 490	705 000
Nordea	39788759483	1,65%	2022-01-12	6 145 107	267 000
Nordea	39788928587	0,70%	2024-10-16	13 288 600	300 000
SE-Banken Bolån	38613995	1,23%	2020-03-28	7 775 180	330 000
Stadshypotek	197047	1,30%	2020-06-01	4 898 070	266 000
Stadshypotek	332523	1,59%	2022-03-01	7 372 300	250 000
Stadshypotek	365479	1,08%	2022-07-30	4 323 850	500 000
Stadshypotek	412460	1,41%	2023-03-30	16 497 500	470 000
Stadshypotek	436323	1,45%	2020-10-30	14 955 398	580 000
Stadshypotek	436324	1,40%	2023-03-30	12 229 684	530 080
Stadshypotek	547724	0,85%	2024-12-30	7 981 676	645 000
				109 551 124	5 109 080
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					<b>104 442 044</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					84 005 724
<b>Ställda säkerheter:</b>					
Fastighetsinteckningar				174 787 000	174 787 000
<b>Not 20 Kortfristiga skulder till kreditinstitut</b>					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				<b>5 109 080</b>	<b>5 109 080</b>
<b>Not 21 Övriga kortfristiga skulder</b>					
Källskatt				46 440	47 340
Arbetsgivaravgifter				31 076	37 171
Mervärdesskatt				104 202	63 235
Inre fond				515 836	583 073
Övriga kortfristiga skulder				116 015	116 015
				<b>813 569</b>	<b>846 834</b>



## Hsb Brf Linné i Göteborg

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupna räntekostnader	142 177	167 161
Ovriga upplupna kostnader	594 947	349 566
Förutbetalda hyror och avgifter	1 652 407	1 521 815
	<b>2 389 531</b>	<b>2 038 542</b>

Göteborg 11/3 2020

Anders Westman

Annette Markström

Bruno Manrique Carrera

Harri Väikki

Jan Ohlsson

Jorge Ferreira

Kjell Stjernlöf

Lena Hagberg

Veljko Sekulic

Vår revisionsberättelse har 20-08-B avgivits beträffande denna årsredovisningKerstin Marmgren  
Av föreningen vald revisorSusanne Andersson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Linné i Göteborg, org.nr. 716408-6634

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linné i Göteborg för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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, 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 revisionsssed 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 föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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.

M

## 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 Linné i Göteborg för räkenskapsåret 2019 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 13 / 3 2020



Susanne Andersson

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Kerstin Marmgren

Av föreningen vald revisor



# BILAGA

## Mål och visioner

Styrelsens vision är *Det Goda Boendet*

Styrelsen har formulerat följande mål:

1. Verka för att hålla fastigheten "i nyskick över tid" och tillgodose medlemmarnas krav på en god boendeservice till rimlig kostnad.
2. Eftersträva ett modernt, ekologiskt, tryggt och sunt boende med hög service- och trivselnivå.
3. Hålla god säkerhet för de boende och deras ägodelar.
4. Hålla god kommunikation med medlemmar och övriga intressenter.
5. En långsiktig och ekonomiskt balanserad underhålls- och investeringsplan (30 års horisont).
6. En lånestock med jämnt fördelade förfallodagar över tiden och med en genomsnittlig löptid på 2 år eller mer och med möjlighet till en mindre lånedel med rörlig ränta. Årliga amorteringar minst enligt avskrivningsplanen.
7. God förräntning på likvida medel med minimala risker.
8. Bra relationer med föreningens lokalhyresgäster och affärsmässiga hyror.

## Det goda boendet

### Fritidsverksamheten

- Efter föreningsstämman har medlemmarna inbjudits till enkel förtäring på restaurang Aberdeen.
- En Jubileumsfest, föreningen 35 år genomfördes efter sommaren med mat och dryck samt tävlingar, lotterier och musik, drygt 150 personer kom till festen.
- Fest- och konferenslokalen har varit väl utnyttjad och varit uthyrd 61 gånger under året.
- Motionsrummet och bastun har använts flitigt. Utrustningen har servats och kompletterats.
- Hobbyrummet har varit väl använt.
- Till medlemmarnas service finns en gästrumsenhet med två dubbelrum och ett familjerum samt ett gemensamt pentry. Gästrummen har i god omfattning varit uthyrda under året med 355 gästnätter.
- En fikagrupp med olika aktiviteter har startat som träffas en gång per månad.
- Oscar Fredriks kammarkör har traditionsenligt framfört julsånger på gården.
- Pergolan med grillen har använts frekvent under sommarperioden.

- Några medlemmar har skött om våra planteringslådor. Mera vårlökar och buskar har planterats på gården och ut mot Linnégatan.

## Miljö

Med beaktande av servicenivå och kostnadsaspekter ska kretsloppsidén utvecklas i föreningen och olämpliga och farliga ämnen inte användas i verksamheten.

Vi följer utvecklingen av hanteringen av avfall såväl tekniskt som kostnadsmässigt.

Några dagar under våren och hösten har en container placerats på Sveaplan med möjlighet för medlemmarna att kasta "grovsopor". Containerdagarna har samordnats med farligt avfall-bilen från Göteborgs stad.

## Information och kommunikation

Bredband och kabel-TV-nät tillhandahålls av två leverantörer; Telenor och Com Hem.

Allt fler meddelar sig med styrelsen via e-post. Frågor som rör fel eller fastighetens skötsel hänvisas i första hand till HSB:s felanmälan. Anmälan kan göras via ett formulär på hemsidan.

Information om föreningen finns på föreningens hemsida, [www.hsb.se/goteborg/linne](http://www.hsb.se/goteborg/linne)

Linnébladet har utkommit med fem nummer under året.

## Lokalhyresgäster

Totalt finns 8 lokalhyresgäster i föreningen. Samtliga lokaler är uthyrda.

## Garaget

Vid årsskiftet fanns 81 medlemmar i kö och väntetiden har varit över sju år under 2019. Laddboxar har satts upp i garaget på 10 p-platser. Målning av väggar i garaget har slutförts under 2019.

## Andrahandsuthyrning

Ur föreningens perspektiv är andrahandsuthyrning ingen önskvärd verksamhet. För begränsad tid beviljar styrelsen uthyrning om skäl finns t.ex. arbete eller studier på annan ort, tidsbegränsad intagning på sjukhem etc. En administrationsavgift för andrahandsuthyrning har införts som innebär 10 procent av ett prisbasbelopp per år.

## Föreningens fastigheter

Föreningen har avtal med HSB Göteborg, som sköter förvaltningen av föreningens fastighet med ekonomi, administration, teknik, städning och förvaltningstjänster.

Styrelsen har tecknat avtal för förvaltningstjänst med HSB från 1/9 2018.

Vi har serviceavtal med Kone för våra hissar. Det är ett fullserviceavtal som inkluderar löpande reparationer och underhåll.



Föreningen har komfortavtal med Göteborg Energi för teknikutrustning i husen för värme och ventilation med utlovad temperatur  $22^{\circ} \pm 1^{\circ}$  i lägenheter och lokaler.

Vidare finns avtal med Din El.

### **Framtidsfrågor**

Styrelsen har ambitionen att på sikt förstärka föreningens betalningsnetto (överskott som står till förfogande för förräntning av eget kapital sedan utbetalningar för drift och underhåll samt räntor och amorteringar dragits från inbetalningarna) och att behålla ambitionen "Det goda boendet" och verka för att fastigheterna hålls "i nyskick över tid".

Osäkra faktorer på lite längre sikt är i första hand hur räntenivåerna kommer att förändras. En ökning av räntenivån kan bli mycket kännbar för föreningen eftersom nuvarande fastighetslån utgör 109 551 124 kronor per 31/12 2019. Föreningen har under 2019 amorterat 5 109 080 kronor på fastighetslånen.

En ökad omfattning av insatser för underhåll och reparationer på vår tekniska utrustning för värme, ventilation, vatten och avlopp kan också bli kostsamma. Lägre kapitalkostnader efter fortsatta amorteringar och låga räntenivåer har hittills hjälpt upp resultatet och möjligheten att finansiera verksamheten.

För att utveckla och minska energiförbrukningen följer styrelsen utvecklingen och utreder alternativa lösningar för uppvärmning och belysning.

Följa utvecklingen tillsammans med HSB av den snabbare digitaliseringen och ökade krav på regelefterlevnad.

Fortsatt arbete med GDPR. Dataskyddsförordningen (GDPR, The General Data Protection Regulation) är till för att skydda enskildas grundläggande rättigheter och friheter, särskilt deras rätt till skydd att skapa en enhetlig och likvärdig nivå för skyddet av personuppgifter så att det fria flödet av uppgifter inom Europa inte hindras. Samma regler gäller inom EU.

## Föreningsfrågor

### Styrelsens arbete

Styrelsen tar aktiv del i arbetet på expeditionen och i löpande angelägenheter av fastigheten och för medlemmarna. Expeditionen är för föreningsmedlemmarna öppen på måndagar mellan klockan 18-19. Styrelseledamöterna har deltagit i kurser (digitala tjänster, underhållsplan och bostadsrättsjuridik) anordnade av HSB.

Här följer ett axplock av utförda arbeten och andra händelser under året:

- Kompletterat målningen av plåttaken och i rännदार.
- Underhållspolning i samtliga lägenheter har utförts.
- Målning av väggarna Fest- och konferenslokalen och i källargångarna samt trappträcken och dörrar i några entréer.
- Grinden ut mot Sveagatan 27 har blåstrats och målats.
- Nya armaturer har satts upp i portalen ut mot Sveagatan 27 och Olivedalsgatan.
- Hissarbetena har slutförts avseende byte av hissmotorer och apparatställ på Nordenskiöldsgatan 2 och 4 och på Sveagatan 25 och 27.
- En extra tvättmaskin i båda tvättstugorna har installerats.
- Installerat två hjärtstartare samt erhållit HLR utbildning till föreningens medlemmar .
- Maskindelar för värme och ventilation har bytts ut eller kompletterats.
- Brandtätning av genomgångar för elledningar etc. mellan olika brandceller enligt anvisningar.
- Åtgärdat några vattenskador i lägenheter av olika omfattning och orsaker.
- Fotografier på fastigheten och på gården har satts upp i Fest- och konferenslokalen, gästrummen och i gymmet.
- Trasiga kakelplattor har bytts ut i en av entréerna.
- Boning och polishing har utförts i alla entréer, våningsplan och i hissarna.
- Installerat dispenser för handdesinfektion i återvinningsrummen.
- Nyckel- och passersystem (ILOQ-system) för servicedörrar har utförts.
- Tecknat ramavtal med Cleanpipe AB.
- Översyn och installation av avluftningsrör har utförts.
- Översyn och inventering av extra förråd.

- Installerat nytt bokningssystem för gästrum och Fest- och konferenslokalen.
- Nytecknat två banklån.
- Genomfört ett antal möten med representanter från HSB avseende fastighetsskötsel, ekonomi, budget, juridik mm.
- Genomfört ett antal drift och uppföljningsmöten med:
  - \* Kone avseende hissar, byte och service,
  - \* Göteborg Energi avseende fjärrvärme, ventilation, service och el-avtal.
  
  - \* HSB avseende solcellspaneler och IMD.
  
  - \* Möte med Göteborgs stad, energi och klimatrådgivning gällande elanvändning, belysning, uppvärmning och ventilation.
  
  - \* Cleanpipe har utfört spolning och rensning av ledningar och avlopp.
  - \* Sjövalla Byggservice AB och EDB avseende ombyggnader, vattenskador, reparationer samt jourarbeten.
  
- Kompletterat utrustningen i motionsrummet och servat den befintliga utrustningen.
  
- Ny ljudanläggning i motionsrummet har installerats.
  
- Utemöblerna har fått en uppfräschning genom tvättning och oljats.
  
- Klottersanering på fasaden.
  
- Fortsatt att anlita advokatbyrån Wistrand till att företräda föreningen i Mark- och vattendomstolen angående förbindelsen med utbyggnad av västlänken och arbetstunnel vid Linnéplatsen, risk för sättningskador.
  
- I sopsugsanläggningen har målningsarbete utförts.

### **Sopsugssamfälligheten, Nordsop, och återvinningen**

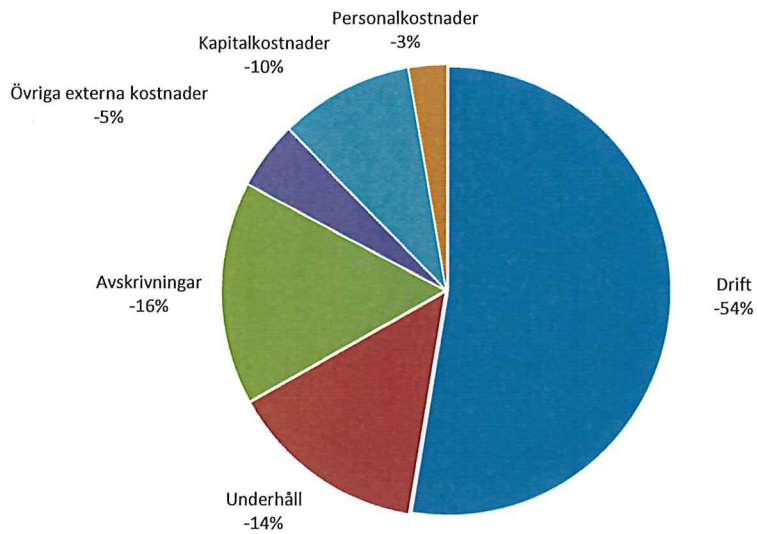
Delägare är brf Linné (41%), brf Slottsskogen (49%), brf Slottskogsledet (7%) och brf Övre Husargatan 27 (2%).

Samfällighetens ordförande är Mats Hagberg. Harri Vätkki är ledamot från Brf Linné. Nordsop hyr lokal av brf Linné på Nordenskiöldsgatan 8 till sopsugsmaskin och central. Envac ansvarar för drift och underhåll och med dem finns ett fullserviceavtal som tecknades 2008 på 15 år. Anläggningen är i gott skick och har tekniskt fungerat utan nämnvärda störningar.

*För god funktion förväntas alla sortera ut och lämna glas, plåt, tidningar, plast, kartonger, metaller och elektronik i återvinningsrummen, samt paketera återstående avfall innan det slängs i sopnedkassen. Då och då informeras om container som sätts ut för grovavfall och tidpunkter för farligt avfall-bilen.*



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

