



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Linné



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Linné i Göteborg Org Nr: 716408-6634



Styrelsen för
HSB bostadsrättsförening Linné
i Göteborg

Org. nr: 716408-6634

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2020.01.01-2020.12.31

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. 

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

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

En avgiftsfri månad i juli 2020 beslutades det om i budgeten för 2020.

I samband med budgeten för 2021 beslutades det om en avgiftsfri månad i augusti 2021.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

- Målning av plåttaken och i rännalar.
- OVK, obligatorisk ventilationskontroll har utförts. Föreningen fick ett antal anmärkningar som ska åtgärdas.
- Energideklaration har utförts där energiklassningen blev D för föreningen.
- Installerat nya anropsenheter, porttelefoner i entréerna.
- Satt upp nya armaturer utanför entréerna på Olivedalsgatan.
- Maskindelar för värme och ventilation har bytts ut eller kompletterats.
- Lekplatsen är besiktigad.

Under året har följande reparationer gjorts:

- Åtgärdat några vattenskador av olika omfattning och orsaker.

Andra väsentliga händelser och eller åtgärder

- Infört nytt bokningssystem till tvättstugor, gästrum samt för Fest- och konferenslokalen.
- Omförhandlat tre banklån.

Under 2021 planeras följande frågor och projekt att genomföras:

- Målningsarbete i några rännalar.
- Genomgång av det systematiska brandskyddet fortsätter.
- Fläktar och ventilationsutrustning.
- Kameraövervakning i garaget.
- Solcellspaneler på taken.
- 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 17/6 2020. P.g.a. av pandemin har en tillfällig lag införts som medger att styrelsen kan besluta att en föreningsstämma kan genomföras med enbart poströstning. Stämman genomfördes med enbart poströstning för att minska risken för smittspridning av covid-19. Antal giltiga poströster var 78 st. Paragraferna 15-23 i dagordningen bordlades till en senare extrastämma under 2020. Då pandemin har fortsatt har det inte varit möjligt att kunna ha en stämma för att behandla ärendena såsom val och ersättningar samt motioner och propositioner som behöver kunna presenteras och diskuteras på ett fysiskt stämmomöte.

Styrelsen hade 22 januari 2020 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 389 medlemmar (388 vid 2019). Under året har 24 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning från föreningsstämman 24/4 2019 har varit:

Jan Ohlsson	ordförande
Kjell Stjernlöf	vice ordförande
Lena Hagberg	sekreterare
Harri Välkki	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, Kjell Stjernlöf, Lena Hagberg, Harri Välkki, Annette Markström, Jorge Ferreira, Bruno Manrique Carrera och Veljko Sekulic.

Styrelsen har under året hållit 14 styrelsesammanträden.

Firmatecknare har varit Kjell Stjernlöf, Harri Välkki, 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 2019, har varit Lotta Magnusson ordförande, Agneta Anker, Sven-Inge Hägnemo och Per Resvik. 

FLERÅRSÖVERSIKT

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning i tkr	18 288	19 762	19 669	19 626	19 583
Resultat efter finansiella poster i tkr	2 112	3 235	1 278	3 940	3 783
Balansomslutning i tkr	171 213	173 585	175 645	179 814	180 444
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	776	776	776	776	776
Underhållsfond i tkr	9 566	8 541	7 696	9 070	6 787
Soliditet i %	36	35	32	31	29
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	14	15	19	20	20
Belåning kr/m ²	4 855	5 074	5 310	5 547	5 766
Räntekostnad kr/m ²	61	75	84	106	123
Avsättning underhållsfond kr/m ²	150	150	150	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
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	24 096 899	0		24 096 899
Upplåtelseavgifter	6 744 154	0		6 744 154
Fond för yttre underhåll	8 540 689	0	1 025 311	9 566 000
S:a bundet eget kapital	39 381 742	0	1 025 311	40 407 053
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	17 486 410	3 235 165	-1 025 311	19 696 265
Årets resultat	3 235 165	-3 235 165	2 112 370	2 112 370
S:a ansamlad vinst	20 721 576	0	1 087 059	21 808 635
S:a eget kapital	60 103 318	0	2 112 370	62 215 688

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 3 235 000 kr. Disposition har gjorts med 2 209 689 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	19 696 265
Årets resultat	<u>2 112 370</u>
	21 808 635

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	21 808 635
---------------------	------------

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. 

**Hsb Brf Linné i Göteborg**

		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	18 288 435	19 762 222
Övriga rörelseintäkter	Not 2	130 000	261 084
Summa rörelseintäkter		18 418 435	20 023 306
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-8 839 562	-8 835 013
Underhållskostnader	Not 4	-2 209 689	-2 389 857
Övriga externa kostnader	Not 5	-808 465	-814 084
Personalkostnader	Not 6	-439 813	-456 742
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 696 571	-2 688 595
Summa rörelsekostnader		-14 994 101	-15 184 290
Rörelseresultat		3 424 334	4 839 016
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	10 893	11 179
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 322 857	-1 615 029
Summa finansiella poster		-1 311 964	-1 603 850
Årets resultat	Not 10	2 112 370	3 235 165

**Hsb Brf Linné i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 160 154 013 162 689 150

Inventarier

Not 12 69 638 102 746

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 0 256 651

160 223 651 163 048 547*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 994 380 994 380

994 380 994 380

Summa anläggningstillgångar

161 218 031 164 042 927**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 29 024 14 775

Övriga fordringar

Not 16 6 421 374 6 369 909

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 1 080 852 699 816

7 531 249 7 084 500

Kortfristiga placeringar

Not 18 2 455 169 2 448 303

Kassa och bank

8 908 8 908

Summa omsättningstillgångar

9 995 327 9 541 710**Summa tillgångar****171 213 357 173 584 638** *m*

**Hsb Brf Linné i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

30 841 053

30 841 053

Underhållsfond

9 566 000

8 540 689

40 407 053

39 381 742

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

19 696 265

17 486 410

Årets resultat

2 112 370

3 235 165

21 808 635

20 721 576

Summa eget kapital

62 215 688**60 103 318****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

81 055 025

104 442 044

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

23 767 519

5 109 080

Leverantörsskulder

1 452 155

673 077

Skatteskulder

50 898

54 020

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

662 177

813 569

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

2 009 896

2 389 531

27 942 644

9 039 276

Summa skulder

108 997 669**113 481 320****Summa Eget kapital och skulder****171 213 357****173 584 638**



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 10, 25, 30 resp 50 år

Markanläggningar har en förväntad nyttjandeperiod på 20 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt 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 baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld.

Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

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. *W*



Hsb Brf Linné i Göteborg

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	15 356 523	16 744 908
	Hyror	2 418 849	2 511 481
	Elintäkter	5 892	4 450
	Vattenintäkter	513	0
	Övriga intäkter	506 658	501 383
		18 288 435	19 762 222
Not 2	Övriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter*	130 000	261 084
	*Varav intäkter från Sopsugen	85 879	105 037
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 606 485	1 622 679
	Reparationer	1 420 498	1 545 650
	El	476 772	478 502
	Uppvärmning	1 800 011	1 771 514
	Vatten	606 814	610 105
	Sophämtning	940 568	906 794
	Övriga avgifter	788 058	784 896
	Förvaltningsarvoden	966 874	938 534
	Övriga driftskostnader	233 483	176 339
		8 839 562	8 835 013
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	636 488	0
	VVS	95 000	0
	El och tele	893 966	170 450
	Transport	0	1 578 397
	Byggnad utvändigt	584 235	556 612
	Utrustning	0	84 398
		2 209 689	2 389 857
Not 5	Övriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	603 710	589 670
	Medlemsavgifter	90 000	87 000
	Övriga externa kostnader	114 755	137 414
		808 465	814 084
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	183 200	186 000
	Sammanträdesersättningar	132 600	150 000
	Revisorsarvode	10 000	10 000
	Löner och andra ersättningar	8 000	7 000
	Sociala kostnader	69 069	70 904
	Kurser och konferenser	36 944	32 838
		439 813	456 742
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	2 587 353	2 574 520
	Markanläggningar	76 110	76 110
	Inventarier	33 108	37 965
		2 696 571	2 688 595
Not 8	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Övriga ränteintäkter	10 893	11 179
		10 893	11 179

**Hsb Brf Linné i Göteborg**

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 320 800	1 612 920
	Räntekostnader kortfristiga skulder	457	1 269
	Övriga finansiella kostnader	1 600	840
		1 322 857	1 615 029
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	2 112 370	3 235 165
	Avsättning till underhållsfond	-3 235 000	-3 235 000
	Disposition ur underhållsfond	2 209 689	2 389 857
	Resultat efter underhållspåverkan	1 087 059	2 390 023



Hsb Brf Linné i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	187 893 306	187 893 306
Årets investeringar	128 326	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	188 021 632	187 893 306
Ingående ackumulerade avskrivningar	-50 536 926	-47 962 406
Årets avskrivningar	-2 587 353	-2 574 520
Utgående avskrivningar	-53 124 279	-50 536 926
Bokfört värde byggnader	134 897 353	137 356 380
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	1 522 200	1 522 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 522 200	1 522 200
Ingående ackumulerade avskrivningar	-989 430	-913 320
Årets avskrivningar	-76 110	-76 110
Utgående avskrivningar	-1 065 540	-989 430
Bokfört värde markanläggningar	456 660	532 770
Bokfört värde mark	24 800 000	24 800 000
Bokfört värde byggnader och mark	160 154 013	162 689 150
Taxeringsvärde för Kommendantsängen 9:14		
Byggnad - bostäder	277 000 000	277 000 000
Byggnad - lokaler	18 000 000	18 000 000
	295 000 000	295 000 000
Mark - bostäder	442 000 000	442 000 000
Mark - lokaler	3 788 000	3 788 000
	445 788 000	445 788 000
Taxeringsvärde totalt	740 788 000	740 788 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	174 787 000	174 787 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	567 646	567 646
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	567 646	567 646
Ingående avskrivningar	-464 900	-426 935
Årets avskrivningar	-33 108	-37 965
Utgående avskrivningar	-498 008	-464 900
Bokfört värde	69 638	102 746
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående saldo	256 651	0
Nedlagda kostnader, laddstolpar	0	256 651
Bidrag från Naturvårdsverket	-128 326	0
Till nyinvestering, laddstolpar	128 326	0
Pågående nyanläggningar	0	256 651
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
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		2020-12-31	2019-12-31		
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar		7 877	14 775		
Övriga kundfordringar		21 147	0		
		29 024	14 775		
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.		6 373 926	6 322 630		
Skattekonto		35 753	37 993		
Övrigt		11 695	9 286		
		6 421 374	6 369 909		
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader		1 028 257	621 332		
Upplupna intäkter		52 595	78 484		
		1 080 852	699 816		
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2020-11-30	2021-02-28	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg HSB	2020-12-31	2021-03-31	3 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg HSB	2020-10-31	2021-01-31	3 mån	0,20%	500 000
					1 500 000
Fastränteplacering					1 500 000
Collector Sparkonto, ränta 0,79% 2020-12-31					955 169
					2 455 169
					2 448 303
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut				Nästa års amortering	
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	
*Nordea Hypotek A 39788721494		1,57%	2021-05-19	4 048 269	266 000
*Nordea Hypotek A 39788747302		1,55%	2021-11-17	9 064 490	705 000
Nordea Hypotek AB 39788759483		1,65%	2022-01-12	5 878 107	267 000
Nordea Hypotek AB 39788928587		0,70%	2024-10-16	12 988 600	300 000
*SE-Banken Bolån 38613995		0,45%	2021-03-28	7 692 680	0
Stadshypotek 332523		1,59%	2022-03-01	7 122 300	250 000
Stadshypotek 365479		1,08%	2022-07-30	3 823 850	500 000
Stadshypotek 412460		1,41%	2023-03-30	16 027 500	470 000
Stadshypotek 436324		1,40%	2023-03-30	11 699 604	530 080
Stadshypotek 547724		0,85%	2024-12-30	7 336 676	645 000
Stadshypotek 590310		0,74%	2024-06-01	4 765 070	0
Stadshypotek 625165		0,53%	2025-10-30	14 375 398	0
					104 822 544
					3 933 080
Nästa års amortering beräknas uppgå till					3 933 080
*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					19 834 439
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					23 767 519
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					81 055 025
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					85 157 144
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				41 100	46 440
Arbetsgivaravgifter				28 114	31 076
Mervärdesskatt				78 983	104 202
Inre fond				491 715	515 836
Övriga kortfristiga skulder				22 265	116 015
				662 177	813 569



Hsb Brf Linné i Göteborg

Noter	2020-12-31	2019-12-31
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	107 362	142 177
Ovriga upplupna kostnader	197 763	594 947
Förutbetalda hyror och avgifter	1 704 771	1 652 407
	2 009 896	2 389 531

Göteborg 14/4 2021

Anders Westman
Annette Markström
Bruno Manrique Carrera
Harri Välikki
Jan Ohlsson
Jorge Ferreira
Kjell Stjernlöf
Lena Hagberg
Veljko Sekulic

Vår revisionsberättelse har 21 - 04 - 21 avgivits beträffande denna årsredovisning

Kerstin Marmgren
Av föreningen vald revisor
Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Linné i Göteborg för räkenskapsåret 2020.

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 2020 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 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.

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 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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. 

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 Bostadsrättsförening Linné i Göteborg för räkenskapsåret 2020 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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.

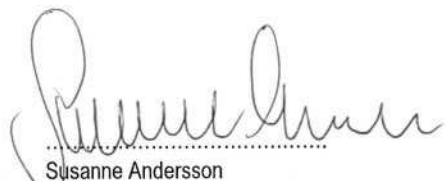
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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.

Vid vår påskrift saknades underskrift av styrelseledamoten Kjell Stjernlöf

Göteborg den 21 14 2021


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

- Fest- och konferenslokalen har varit uthyrd 30 gånger och har varit mindre utnyttjad jämfört med förra året då den var uthyrd 61 gånger.
- 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 varit uthyrda under året med 219 gästnätter jämfört med 2019 var det 355 gästnätter.
- En fikagrupp med olika aktiviteter träffas en gång per månad.
- Oscar Fredriks kammarkör har traditionsenligt framfört julsånger på gården.
- Pergolan har använts frekvent under sommarperioden men även under de andra årstiderna också p.g.a. Covid-19 då man kan träffas utomhus .
- Några medlemmar har skött om våra planteringslådor. Komplettering av buskar och perenner 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 och kompostering 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

Linnébladet har utkommit med fem nummer under året.

Lokalhyresgäster

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

Garaget

Vid årsskiftet fanns 67 medlemmar i kö och väntetiden har varit över sju år under 2020. Laddboxar finns i garaget på 10 p-platser.

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.

Förningen har serviceavtal med HSB-Nabo som är en social botjänst.

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 104 822 544 kronor per 31/12 2020. Föreningen har under 2020 amorterat 3 933 080 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. Expeditionen har varit stängd under en längre period under året p.g.a. Covid-19. Efter sommaren har expeditionen varit öppen varannan måndag. Styrelseledamöterna har deltagit i olika kurser anordnade av HSB.

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

- Då Covid-19 kom i våras stängdes Fest- och konferenslokalen, gymmet och gästrummen under drygt två månader.
- P.g.a. pandemin drabbades föreningens lokalhyresgäster med minskad omsättning. Av föreningens 8 lokalhyresgäster ansökte 5 och beviljades 5 till ersättning från staten och föreningen med 50 procent av deras lokalkostnader under två månader.
- Uppdatering av APTUS-systemet och utbyte av alla gamla nyckelbrickor.
- Målning av plåttaken och i rännalar.
- Extra förråd, 10 st har byggts i föreningen.
- I återvinningsrum 1 ut mot Olivedalsgatan har väggar och tak målats samt undertak monterats.
- Målning av väggarna i hantelrummet och pingisrummet samt ny matta har lagts in på golvet i hantelrummet.
- Grinden ut mot Sveagatan 27 har blåstrats och målats, samt ny motor till dörrstängare och sensor har monterats.
- Kärll för kompostering har placerats i föreningens återvinningsrum 1.
- En ny hyvelbänk har köpts in till hobbyrummet.
- Maskindelar för värme och ventilation har bytts ut eller kompletterats.
- Skyddsrummen i föreningen har kontrollerats av MSB och åtgärder har utförts och är nu godkända.
- Åtgärdat några vattenskador i lägenheter av olika omfattning och orsaker.
- I pergolan har det satts upp en ny grill och en köksö är placerad intill pergolan, samt två nya papperskorgar.

- Trasiga kakelplattor har bytts ut i entrén på Sveagatan 27.
- Avtal med HSB avseende fastighetsskötsel och lokalvård har setts över och nytt avtal har tecknats från 1/1 2021.
- Installerat dispenser för handdesinfektion i återvinningsrummen, gymmet, Fest- och konferenslokalen och på expeditionen.
- Nyckel- och passersystem (ILOQ-system) för servicedörrar har utförts.
- Översyn och installation av avluftningsrör har utförts.
- Installerat nytt bokningssystem för gästrum och Fest- och konferenslokalen.
- Nytecknat tre 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.
 - * AT-installation avseende anropsenheter, bokningssystem och nyckelbrickor.
 - * HSB avseende solcellspaneler och IMD.
 - * Sjövalla Byggservice AB och EDB avseende ombyggnader, vattenskador, reparationer samt jourarbeten.
- Kompletterat utrustningen i motionsrummet och servat den befintliga utrustningen.
- Utemöblerna har fått en uppfräschning genom tvättning och oljats.
- Klottersanering på fasaden.
- I sopsugsanläggningen har målningsarbete på golv och väggar utförts. Nya belysningsarmaturer har satts upp.

Sopsugssamfälligheten, Nordsop, och återvinningen

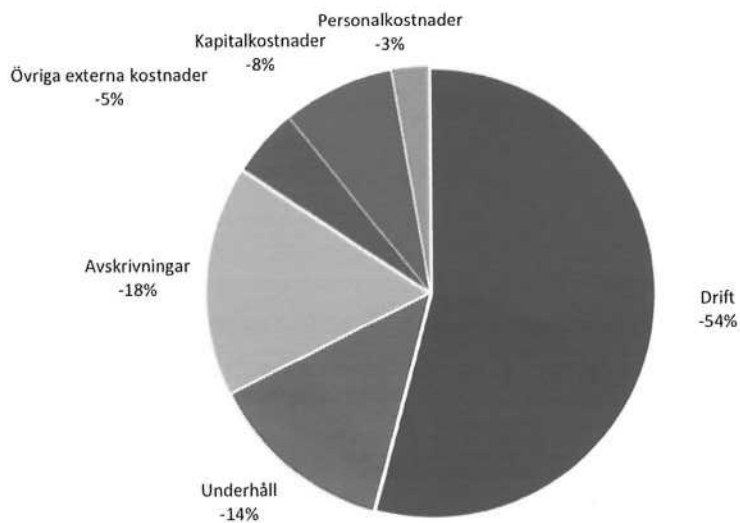
Delägare är brf Linné (41%), brf Slottsskogen (49%), brf Slottskogsledet (7%) och brf Övre Husargatan 27 (2%).

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

