

Årsredovisning
för
Brf Linnégatan 41-45

769609-5228

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Linnégatan 41-45 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrätten registrerades hos Bolagsverket 2003-04-09. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011. Nuvarande stadgar är registrerade 2020-12-10 hos Bolagsverket.

Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Vid ordinarie föreningsstämma den 17 juni 2020 deltog 34 röstberättigade medlemmar.

Vi förrättades enligt följande:

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Håkan Moldén	ordförande
Anna Svenningsson	vice ordförande
Linnea Hult	sekreterare
Peter Åberg	ledamot
Reza Mobini	ledamot
Kenth Osbakk	ledamot
Kjell Engberg	ledamot
Siv Eurén	suppleant

Styrelsen har under 2020 haft 11 (10) protokollförda sammanträden.

Föreningsrevisorer

Åsa Nilsson valdes som föreningens internrevisor.

Mats Andrén valdes som internrevisorsuppleant.

Auktoriserad revisor

Till extern revisionsfirma valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB.

Valberedning

Till valberedningen valdes Peter Arnbert (sammanställande), Sverker Cassberg, Göran Holmberg, Kia Linder, Meta Martinsson, Tina Olsén samt Ingrid Holmquist.

Avgående styrelseledamöter

Anna Svenningson
Linnéa Hult
Reza Mobini
Kenth Osbakk
samt valberedningen och revisorer

Avgående styrelsesuppleanter

Siv Euren

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Fastighet

Föreningens flerbostadshus uppfördes 1979-81 på fastigheten Olivedal 14:14 med adress Linnégatan 41-45 samt Övre Majorsgatan 1-3 och har 10-12 bostadsvåningar och källare.

Fastighetens värdeår är 1981. I fastigheten ingår även ett gårdshus med fyra bostadsvåningar och ett entréplan med internt använda lokaler.

Den sammanlagda lägenhetsytan är 9 087 kvm och lokalarean är 1 058 kvm. I föreningen finns även varmgarage med 91 platser för bil samt 11 mc-platser. I antalet lägenheter nedan ingår 4 (5) st hyresrätter.

Lägenhetsfördelning

21 st 1 rum och kök
59 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök
10 st 5 rum och kök

Sammanlagt ingår i föreningen 125 st lägenheter samt en gästlägenhet.

Lokalfördelning kommersiella lokaler

Nr	Namn	Yta
5001	Lidl	751 kvm
5002	Supine Lab	<u>307 kvm</u>
Totalt		1 058 kvm

samt ett antal mindre förråd.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året köpts från Primär Fastighetsförvaltning AB.

Teknisk förvaltning har under året köpts in från TidX.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Commercial.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna.



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har under 2020 utfört reparations- och underhållsarbeten för 1 432 391 kr (1 126 981 kr) varav 672 919 kr (534 407 kr) avser löpande underhåll och reparationer och 759 472 kr (592 573 kr) planerat underhåll.

Ekonomi

Styrelsen fortsatte 2020 att omförhandla avtal för att få ner löpande kostnader. Det har skett en höjning av avgifter till gym samt gästlägenhet för att möta kostnaderna bättre för dess drift. Styrelsen valde att bli medlemmar i AllaBRF under året då det är ett populärt ställe för intresserade köpare samt mäklare att hålla sig informerade om olika Bostadsrättsföreningar i Sverige. Där finns en del konsultation mm att nyttja som ingår i medlemsavgiften som kan vara gynnsamt för vår BRF.

I januari 2020 låstes två av föreningens lån (ca 47%) på 3 år. Det gjordes extra amorteringar av föreningens lån efter försäljning av en hyresrätt våren 2020. Utöver amortering enligt plan på 1.300.000:-/år har ytterligare amortering på 4.754.405 kr gjorts.

Under 2020 har hyresgästen Supine Lab fått hyreslättnad på 50% av lokalhyran för april-juni. Föreningen fick i sin tur bidrag från staten på 25% av den förlorade hyresintäkten. När den andra vågen i pandemin tog vid valde styrelsen att tillfälligt sänka deras hyra igen med 20% i tre månader då vi värnar om våra hyresgäster i den oförutsägbara pandemin. Efter detta har läget blivit stabilt hos Supine Lab.

Bygg och Energi

Vår förening har fått installerat 21 st laddningsstationer för bilar. Halva kostnaden täcktes av bidrag sökta hos Naturvårdsverket andra halvan täcks av de medlemmar som hyr elladdningsplats genom en förhöjd avgift. Kostnaden togs 2020, men bidraget betalades ut i början av 2021. I november 2020 installerades även temperaturmätare i varje lägenhet vilket ger oss förutsättningar att optimera fjärrvärmen. Arbete med renovering av balkonger och loftgångar fortlöper. Under 2020 har planering och upphandling av projektet genomförts. Styrelsen hoppas projektet är klart 2022.

Garage

Föreningen har 91 garageplatser varav 7 st är dubbelplatser och kölistan har kortats senaste året genom att externa avtal sagts upp. Det finns 3 gästparkeringar där 1 av platserna är med el-laddning. Garagestäd sker på beställning efter behov.

Säkerhet och brandskyddsarbete

Säkerheten och skalskyddet kontrolleras löpande, för närvarande inga förändringar.

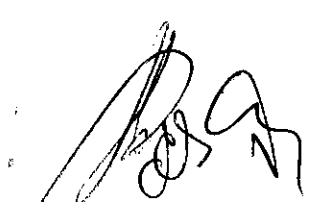
Den årliga översynen av brandskyddet har utförts av Göteborgs Brandservice, samt varje kvartal görs kontroller av TidX enligt SBA checklista.

Trädgård

WEFIX Entreprenad AB sköter föreningens grönytor, växter och träd. De har lagt upp sitt arbete på sikt och har fortsatt att förbättra föreningens gröna ytor.

Information

Varje styrelsemöte sammanfattas med ett informationsblad om aktuella projekt, beslut och övrig information till medlemmarna i föreningen. Dessa anslås i husets 6 hissar och samtliga huvudentréer. De publiceras även elektroniskt på hemsidan www.linne4145.se samt skickas ut till de medlemmar som angivit sin e-postadress. Mer akut information som behöver förmedlas ut snabbt skickas ut via mail.



Hemsida

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

Renhållning och Miljö

Styrelsen planerar för utfasning av osorterade sopor. Allt eftersom bättre miljörum skapas kommer rören med sopnedkast att stänga för gott.

Lokalhyresgäster

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

Tvättstuga, cykelrum och städning

I tvättstugan har nya torkskåp installerats. Inventering av medlemmarnas cyklar med målet att rensa bort cyklar vars ägare är utflyttade görs löpande en gång varannat år.

Vårt städbolag Primär har fått i uppdrag att effektivisera. De har själva föreslagit vart det behöver städas oftare eller mer sällan. Tidx ansvarar för fastighetens yttre renhållning.

Gymmet

2020 har skötseln av gymmet fokuserat på ventilation och trygghet. Den stora investeringen var installationen av en ny kanal för frånluft. Luftkvaliteten har testats och håller god nivå. Några mindre inköp och uppgraderingar av utrustning har också gjorts. Anpassningar p g a Covid-19 har uppmärksammat. Hygienen på gymmet har prioriterats och några maskiner har flyttats för att öka avstånd. Det har också förts mycket diskussion och rådgivning med äldre medlemmar för att de ska kunna träna tryggt. Antalet medlemmar har ökat med drygt tio personer under året.

Kommande arbeten görs i enlighet med föreningens underhållsplan som reviderats i dec 2020 med uppskattade underhållskostnader av Sustend AB/TidX AB

2021

Loftgångar, Balkonger, Elservis ca 2 500 tkr

2022

Loftgångar, Balkonger, Energibesparingsåtgärder ca 3 000 tkr

2023

Tätskikt tak lägenhetsterasser, Målning plåttak ca 3 000 tkr

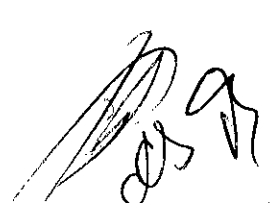
2024

Tätskikt gårdssidan, Byte garageportar ca 2 900 tkr

2025

Hissar, kortläsare, takfläktar mm. ca 2 900 tkr

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



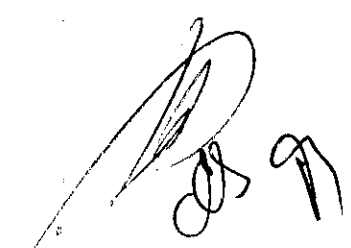
Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	182
Antal tillkommande medlemmar	21
Antal avgående medlemmar	15
Antal medlemmar vid årets slut	188

Under verksamhetsåret har 12 (9) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ägt rum inom föreningen motsvarande 10% (7%) av lägenhetsbeståndet.

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

Lägenhetsavgifterna för medlemmar sänktes med 5% 2020-07-01.

A handwritten signature and initials, possibly 'OS 9', are located in the bottom right corner of the page.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	9 486	9 721	9 222	9 812	9 896
Resultat efter finansiella poster	666	1 346	-3 653	591	2 089
Balansomslutning	238 423	235 998	236 344	241 379	240 306
Soliditet (%)	64,2	61,5	61,0	60,1	58,8
Likviditet (%)	294	215	167	265	174
Årsavgifter, kronor per kvm	602	636	636	668	706
Lån per kvm bostadsyta (kr)	9 113	9 790	9 955	10 425	10 692

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Kassalikviditet är omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

För 2020 beräknas årsavgifter på brf area 8 738 kvm och lån per bostadsyta på lgh area 9 087 kvm.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	130 567 241	11 531 446	1 634 597	72 612	1 347 261	145 153 157
Nyupplåtelse	1 626 923	5 623 077				7 250 000
Avsättning fond			1 700 000	-1 700 000		0
Anspråktagande fond			-592 573	592 573		0
Balanseras i ny räkning				1 347 261	-1 347 261	0
Årets resultat					665 961	665 961
Belopp vid årets utgång	132 194 164	17 154 523	2 742 024	312 446	665 961	153 069 118

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	312 446
årets vinst	665 961
	978 407

disponeras så att

Avsättning till underhållsfond	1 700 000
anspråktagande av underhållsfond	-759 472
i ny räkning överföres	37 879
	978 407

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

Brf Linnégatan 41-45
Org.nr 769609-5228

7 (14)

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 486 306	9 720 833
Övriga rörelseintäkter		3 280	48 269
Summa rörelseintäkter		9 489 586	9 769 102
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-5 942 737	-5 533 616
Personalkostnader	4	-533 669	-457 725
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 733 584	-1 726 844
Summa rörelsekostnader		-8 209 990	-7 718 185
Rörelseresultat		1 279 596	2 050 917
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	0
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-613 672	-704 993
Summa finansiella poster		-613 635	-704 993
Resultat efter finansiella poster		665 961	1 345 924
Resultat före skatt		665 961	1 345 924
Skatter			
Skatt		0	1 337
Årets resultat		665 961	1 347 261
Tillägg till resultaträkningen			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		665 961	1 347 261
Avsättning till fond yttre underhåll		-1 700 000	-1 700 000
Ianspråktagande av fond yttre underhåll		759 472	592 573
Årets resultat efter poster till/från fond för framtida underhåll		-274 567	239 834



Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

7

226 776 074

228 502 918

Inventarier, verktyg och installationer

8

360 756

0

Summa materiella anläggningstillgångar

227 136 830

228 502 918

Summa anläggningstillgångar

227 136 830

228 502 918

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

30 082

38 115

Övriga fordringar

8 252

8 252

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

558 728

259 186

Summa kortfristiga fordringar

597 062

305 553

Kassa och bank

Kassa och bank

10 689 397

7 189 884

Summa kassa och bank

10 689 397

7 189 884

Summa omsättningstillgångar

11 286 459

7 495 437

SUMMA TILLGÅNGAR

238 423 289

235 998 355

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 348 687	142 098 687
Fond för yttre underhåll		2 742 024	1 634 597
Summa bundet eget kapital		152 090 711	143 733 284
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		312 446	72 613
Årets resultat		665 961	1 347 261
Summa fritt eget kapital		978 407	1 419 873
Summa eget kapital		153 069 118	145 153 157
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	38 993 824	0
Summa långfristiga skulder		38 993 824	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	43 817 449	88 865 678
Leverantörsskulder		928 465	584 531
Skatteskulder		82 455	53 810
Övriga skulder		41 509	46 873
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 490 469	1 294 305
Summa kortfristiga skulder		46 360 347	90 845 197
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 423 289	235 998 355



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffingsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. I och med tillämpningen av det nya regelverket för redovisning, K2, så har föreningens kostnader för reparationer och underhåll ökat. Bedömningen gällande utgifter som enligt tidigare regelverk kunde redovisas som en ökning av anskaffingsvärdet på byggnad och skrivs av över tid har ändrats, sådant som är underhåll på ursprungligt skick måste kostnadsföras och därmed påverkat resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, rak avskrivn tillämpas	125 år	0,80%
Gårdshusprojektet	98 år	1,02%
Garaget	30 år	3,33%
Fastighetsförbättringar	10-20 år	5% - 10%
Inventarier, verktyg och installationer	10 år	10%

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	5 371 557	5 466 363
Hyror bostäder	553 418	688 622
Hyror lokaler	1 959 775	1 925 348
Hyror garage och parkeringsplatser	1 036 715	1 031 548
Hysesintäkter extra förråd	72 600	69 600
Hyses- och avgiftbortfall Coronarabatt	-34 556	0
El, va, värme, fastighetsskatt	399 920	419 902
Övrigt	126 877	119 450
	9 486 306	9 720 833

Not 3 Fastighetskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	492 803	411 055
Trappstädning	344 428	310 064
Hissar	66 088	63 825
Serviceavtal fastighet, övriga	135 657	91 756
Myndighetsbesiktningar inkl OVK	9 893	12 950

Reparationer/Löpande underhåll	636 600	458 513
Reparationer hyreslgh	70 130	75 895
Drift och förbrukning	97 909	68 821
Vatten	297 336	271 806
Uppvärmning	714 966	762 414
El	244 122	229 908
Sophämtning	234 177	314 859
Bevakning	136 394	131 447
Fastighetsskatt	408 625	402 125
Fastighetsförsäkring	80 183	82 413
Ekonomisk förvaltning	186 273	185 110
Teknisk förvaltning och konsulter	251 037	205 729
Kabel-TV	418 418	408 861
Juridiska kostnader	22 463	92 548
Revision	27 540	28 764
Övrigt	308 223	332 180
Underhåll	759 472	592 573
	5 942 737	5 533 616

Not 4 Styrelse, Valberedning och Internrevisorer

	2020	2019
Arvoden till styrelsen	179 156	165 489
Löner och förlorad arb förtjänst	249 315	198 579
Övr ersättningar	0	1 500
Sociala avgifter	105 198	92 157
Summa	533 669	457 725

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

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2020	2019
Byggnader	1 085 089	1 085 089
Fastighetsförbättringar	271 809	271 809
Gårdshuset	306 633	306 633
Garaget	63 313	63 313
Installationer	6 740	0
	1 733 584	1 726 844

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader, fastighetslån	601 695	695 676
Övriga finansiella kostnader	11 977	9 317
	613 672	704 993

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Ingående ackumulerade avskrivningar	-23 809 789	-22 082 945
Årets avskrivningar	-1 726 844	-1 726 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-25 536 633	-23 809 789
Utgående restvärde enligt plan	226 776 073	228 502 917
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	78 338 958	78 338 958
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	138 600 000	138 600 000
Taxeringsvärde mark	198 400 000	198 400 000
	337 000 000	337 000 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	
Inköp installationer	367 496	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	367 496	0
Ingående avskrivningar	0	
Årets avskrivningar	-6 740	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 740	0
Utgående redovisat värde	360 756	0

Brf Linnégatan 41-45
Org.nr 769609-5228

13 (14)

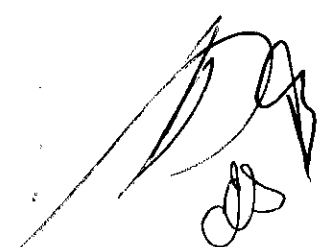
Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SEB	0,38%	rörligt	27 020 537	4 650 000	22 370 537
SEB		löst under året	1 404 405	1 404 405	0
SEB	0,38%	rörligt	20 146 912	0	20 146 912
SEB	0,77%	2023-01-28	20 146 912	0	20 146 912
SEB	0,80%	2023-01-28	20 146 912	0	20 146 912
			88 865 678	6 054 405	82 811 273
Planenlig amortering					-1 300 000
Summa					81 511 273
Skulder som förfaller senare än 5år efter balansdagen					76 311 273

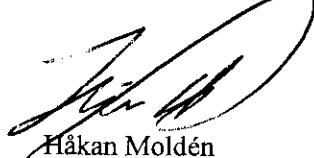
I balansräkningen redovisas de rörliga krediterna med förfall under kommande räkenskapsår som kortfristiga skulder men förväntas refinansieras till aktuell volym.

Not Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	130 500 000	130 500 000
	130 500 000	130 500 000



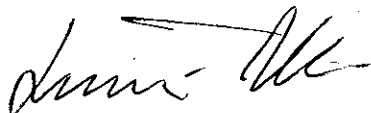
Göteborg 2021-04-23



Håkan Moldén



Anna Svenningsson



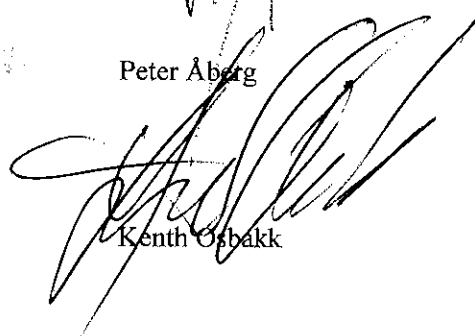
Linnéa Hult



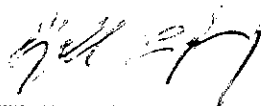
Peter Åberg



Reza Mobini



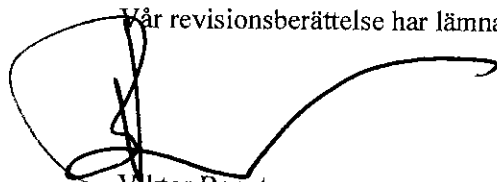
Kenth Osbakk



Kjell Engberg

Vår revisionsberättelse har lämnats

2021-04-25



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Åsa Nilsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45, org.nr 769609-5228

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 för år 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Göteborg 2021-07-21



Viktor Bengtsson
Auktoriserad revisor



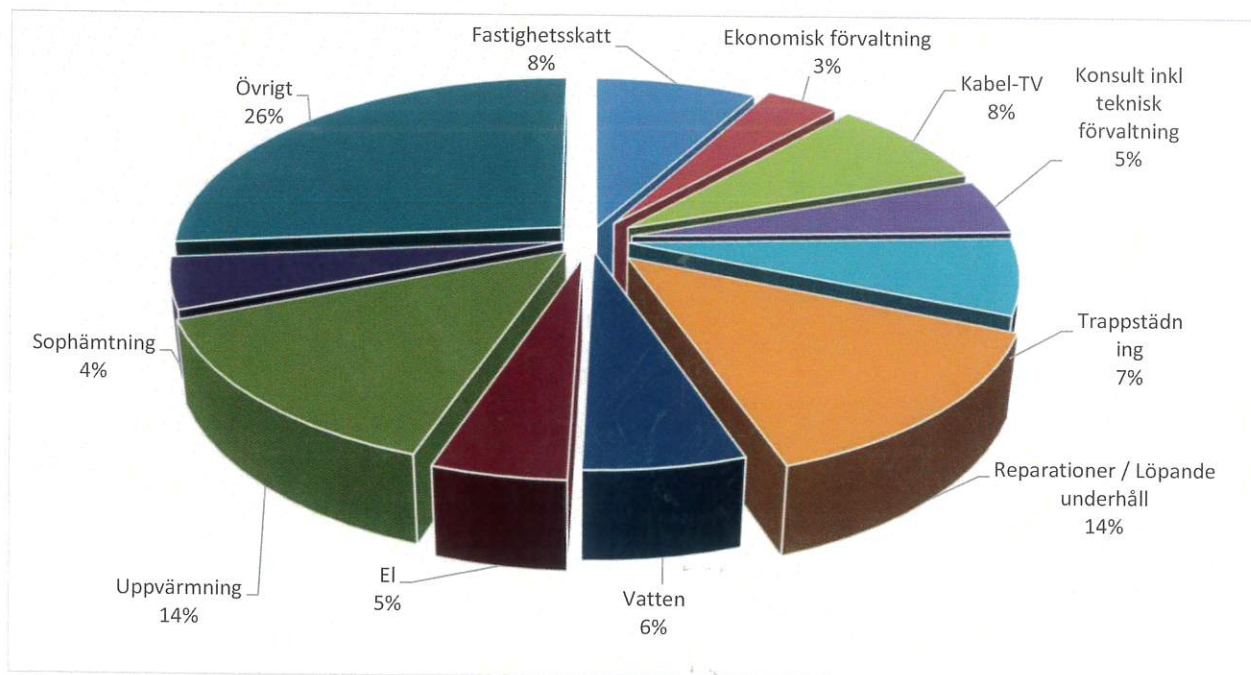
Åsa Nilsson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2020	2019
BOA (kvm):	9074	9074
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsskatt	45,03	44,32
Ekonomisk förvaltning	20,53	20,40
Kabel-TV	46,11	45,06
Konsult inkl teknisk förvaltning	27,67	22,67
Trappstädning	37,96	34,17
Reparationer / Löpande underhåll	77,89	58,89
Vatten	32,77	29,95
El	26,90	25,34
Uppvärmning	78,79	84,02
Sophämtning	25,81	34,70
Övrigt	151,77	145,00
Summa driftkostnader	571,22	544,53

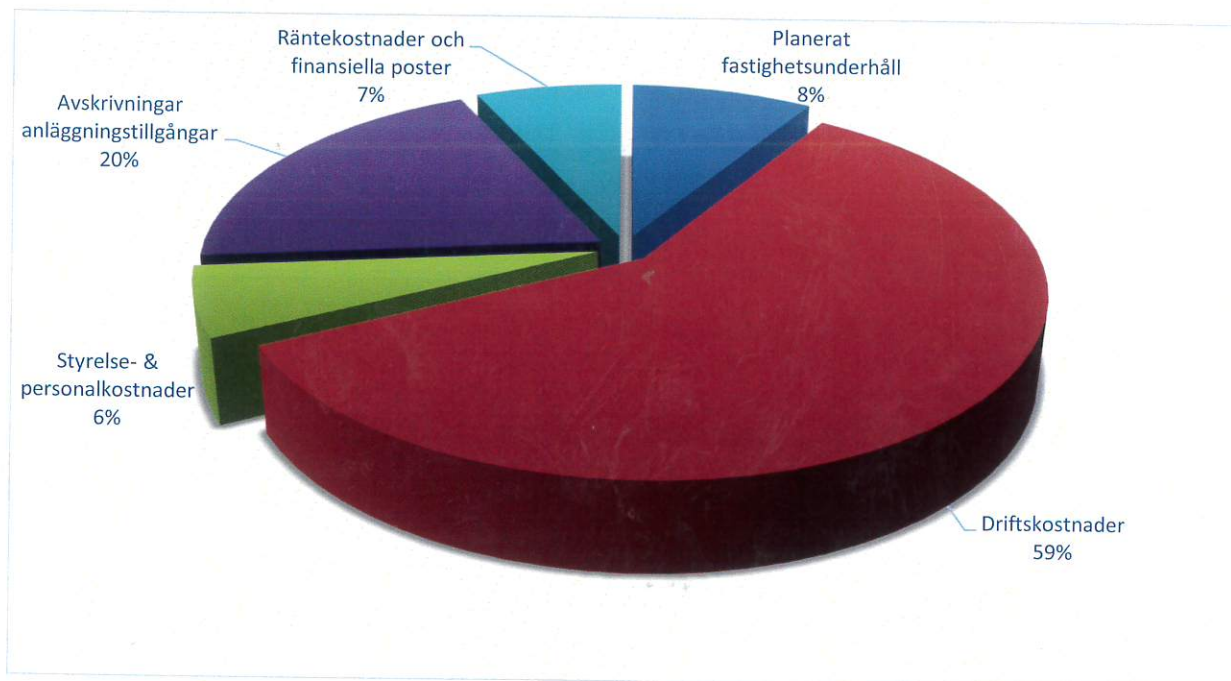
Nyckeltal

Driftskostnadsfördelning	2020	2019
Fastighetsskatt	408 625	402 125
Ekonomisk förvaltning	186 273	185 110
Kabel-TV	418 418	408 861
Konsult inkl teknisk förvaltning	251 037	205 729
Trappstädning	344 428	310 064
Reparationer / Löpande underhåll	706 730	534 408
Vatten	297 336	271 806
El	244 122	229 908
Uppvärmning	714 966	762 414
Sophämtning	234 177	314 859
Övrigt	1 377 153	1 315 759
Summa driftkostnader	5 183 265	4 941 043



Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2020	2019
Planerat fastighetsunderhåll	759 472	592 573
Driftskostnader	5 183 265	4 941 043
Styrelse- & personalkostnader	533 669	457 725
Avskrivningar anläggningstillgångar	1 733 584	1 726 844
Räntekostnader och finansiella poster	613 672	704 993
Summa kostnader	8 823 662	8 423 178





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

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

primar.se

