

Årsredovisning
för
Brf Linnégatan 41-45
769609-5228

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen för Brf Linnégatan 41-45 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

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

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrätten registrerades hos Bolagsverket 2003-04-09. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011. Nuvarande stadgar är registrerade 2022-12-13 hos Bolagsverket. Nya stadgar fastställdes 2023-06-01 och är under registrering hos Bolagsverket.

Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

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

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2023-06-01.

Extra stämma hölls 2023-04-28 varvid första beslut togs avseende stadgeförändring.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda möten.

Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

Ordinarie ledamöter

Håkan Moldén	ordförande
Bo Ekström	vice ordförande
Reza Mobini	sekreterare
Christer Henningsson	ledamot
David Wiklund	ledamot
Andreas Nylén	ledamot
Tommy Börjesson	ledamot

Suppleanter

Tina Olsén
Lina Larsson

Avgående styrelseledamöter

Håkan Moldén
Andreas Nylén
David Wiklund

samt valberedning och revisorer

Valberedning

Peter Arnbert
Nina Kiani Jansson
Åsa Nilsson
Lars-Erik Gustafsson
Kjell Enberg
Thomas Sörqvist
William Dahlberg

sammankallande

Föreningsrevisorer

Susanna Cassberg
Mats Andrén

ordinarie
suppleant

Extern revisor

Per Gilmert, Förenade Revisorer
Erik Österlund, Förenade Revisorer

ordinarie auktoriserad revisor
suppleant

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Fastigheten

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

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

Den sammanlagda lägenhetsytan är 9 087 kvm och lokalarean är 1 058 kvm. I föreningen finns även varmgarage med 91 platser för bil samt 11 mc-platser. I antalet lägenheter nedan ingår 4 (4) st hyresrätter med en sammanlagd yta på 349 kvm.

Lägenhetsfördelning:

1 rum och kök	20 st
2 rum och kök	59 st
3 rum och kök	27 st
4 rum och kök	8 st
5 rum och kök	10 st

I föreningen ingår 124 st lägenheter samt en gästlägenhet och en företagslägenhet, de båda sistnämnda är endast avsedda för icke permanent boende. Ett antal mindre extra förråd finns även för uthyrning till medlemmar.

Lokalfördelning kommersiella lokaler samt ett antal mindre förråd:

Lokal nr 5001	751 kvm yta
Lokal nr 5002	<u>307 kvm yta</u>
Totalt	1 058 kvm yta

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året köpts från Primär Fastighetsförvaltning AB.

Teknisk förvaltning och skötsel har under året köpts från Optimal Service AB.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Commercial.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna och AllaBrf.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har under 2023 utfört reparations- och underhållsarbeten för 3 974 tkr (7 462 tkr) varav 473 tkr (571 tkr) avser löpande underhåll och reparationer och 3 501 tkr (6 891 tkr) planerat underhåll.

Ekonomi

Årets förlust följer ekonomisk plan och är något lägre än vad som budgeterats. Orsaken är huvudsakligen något lägre kostnader för planerat underhåll. Det är också den huvudsakliga förklaringen till att rörelsekapitalförsämringen är relativt måttlig.

Föreningens ekonomi och avgiftsuttag påverkas till stor del av räntor samt intäkter från affärslokaler.

Föreningen har idag 4 st lån om totalt ca 82,2 msek, 3st ca 20,1 msek samt 1 om ca 21,7 msek. Under 2023 förföll ett lån på 20,1 mnkr som placerades med en löptid om 4 år till 4,31% ränta.

Föreningens lån redovisas i not 9.

Den ökande räntan har påverkat föreningens ekonomi negativt och utgifterna för ränta har ökat med ca 1500 tkr jämfört med föregående år. Som synes i not 9 är ca hälften av lånen bundna till en ränta som tydligt understiger nuvarande marknadsräntor.

Nedanstående tabell beskriver föreningens räntekänslighet och den ekonomiska effekten av en ränteförändring med 1 procentenhet på befintliga lån vid förfallodagen och vad det teoretiskt skulle motsvara i avgiftsförändring.

<u>År</u>	<u>Kr +/-</u>	<u>Avgiftsförändring +/-</u>
2024	117 527	1,6 %
2025	201 469	2,7 %
2026	546 272	7,3 %
2027	653 722	8,7 %
2028-	821 613	11,0 %

En ränteförändring med en procentenhet på samtliga lån skulle alltså motsvara en förändring med drygt 800 tkr fram till år 2028.

Under 2023 har ingen amortering av föreningens lån gjorts i enlighet med styrelsens tidigare beslut i syfte att undvika att ta upp mer lån för kommande planerat underhåll.

Hyresgäster

Hyreshöjningen för våra hyresgäster med lägenhet var 5,0 % för 2023 i enlighet med övriga privata hyresvärdar. Lokalhyrorna steg med avtalad indexering.

Avtal har fortlöpt med Supine Lab (t o m 2024-05-31) och Lidl (t.o.m 2024-04-30). Båda avtalen är uppsagda under året. Ny hyresgäst efter Lidl blir ICA som föreningen tecknat ett 10-årigt hyresavtal med gällande från 2024-05-01. Samtidigt kommer hyresavtalet med Supine Lab AB att avslutas per den 2024-05-31 och arbetet med att finna en ny hyresgäst pågår.

Bygg och Energi

Under 2023 hr följande underhållsprojekt genomförts:

- Nya tätskikt lägenhetsterrasser (livslängd 25-30 år)
- Värmeinjustering (livslängd ca 15 år)
- Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan (livslängd ca 10 år)
- Byte garageport 1 (livslängd 20 år)
- Kontroll av tätskikt terrass plan 3, 4, 5 och 10
- Fortsatt inspektion och byte avloppsstammar
- Under 2023 har samtliga våtutrymmen Linnégatan 41, 41 B samt 43 besiktigats.

Säkerhet och brandskyddsarbete

Under 2023 har trapphusventilationen för Linnégatan 41 och 43 åtgärdats av Velco i samarbete med Göteborgs Brandservice.

Nya nödtelefoner har installerats i samtliga hissar och en uppdatering av kamerasytemet har genomförts. Den årliga översynen av brandskyddet utförs av Göteborgs Brandservice tillsammans med Optimal enligt SBAs kontrollpunkter.

Trädgård

Under 2023 har Veterankraft ansvarat för trädgårdsytor inklusive takterass och krukor, med undantag för gräsmattor och vattning som Optimal ansvarar för. Optimal ansvarar även för renhållning av alla hårda 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. Under 2023 anordnade styrelsen mingelträffar för att ge möjlighet för medlemmarna att träffas. I samband med dessa lämnar styrelsen även information med en efterföljande frågestund.

Hemsida

Föreningens hemsida uppdateras med information till boende i föreningen. Information skickas ut till de medlemmar som angett en mailadress till styrelsen. Via hemsidan bokas gästlägenheten, gästparkering samt Linnérummet.

Cykelrum

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

Tvättstuga

Under året har tvättmaskiner och torktumlare ersatts med nya och mer energieffektiva maskiner. Sannolikt är tvättstugan fortfarande bland Sveriges bästa.

Gymmet

Föreningens populära gym används av 69 betalande lägenheter.

Linnérummet

Föreningens samlingsrum "Linnérummet" används idag av 20 lägenheter. Lokalen används även för gemensamma sammankomster i föreningen och för styreslemöten.

Kommande arbeten (OBS endast 2024 beslutade) i enlighet med föreningens investerings/underhållsplan som är under revidering .

2024

Inspektion och renovering av ytskikt på balkonger mot innergården i huvudbyggnaden
Avslutande arbete på takterrasser
Avslutande åtgärder med anledning av värmeprojektet
Byte avloppsrör samt eventuell flytt ventiler i Lidl och Supine Lokalen
OVK i våra 2 lokaler. Görs var tredje år enligt lag.
Inspektion och ev åtgärd av tätskikt på gårdsterrasser 3, 4 och 5.
Sättning av kantsten utmed gräsmattor mot Linnégatan
Belysning skulptur
Målning smidesräcken, fastighetsexp. samt förråd mot innergården

2025

Eventuella reparationer eller byte tätskikt plan 3
Målning
Obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter

2026

Eventuellt maskinrenovering av hissar

Investerings-/ underhållsplan är under revidering. För att uppskatta kostnader har befintligt system för planerat underhåll använts, kombinerat med marknadsundersökningar.

Styrelsen bedömer att den största och dyraste framtida åtgärden är en renovering av loftgångarna. Behovet följs upp kontinuerligt genom årliga besiktningar för att en renovering skall kunna göras när det är optimalt. Sannolikt kommer en renovering att behöva göras mellan år 2026 och 2028. Den totala kostnaden uppskattas i dagsläget till ca 6 mnkr. Finansieringen bör kunna ske genom föreningens underhållsfond.

Kontakta styrelsen vid intresse av att få ta del av mer information om underhållsplanen.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	191
Antal tillkommande medlemmar	20
Antal avgående medlemmar	17
Antal medlemmar vid årets slut	193

Under verksamhetsåret har 10 (17) lägenhetsöverlåtelse genom försäljning ägt rum inom föreningen motsvarande 8% (14%) av lägenhetsbeståndet.

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

Lägenhetsavgifterna för medlemmar höjdes med 18% 2022-10-01 och har under år 2023 varit oförändrad. Avgifterna har därefter höjts med 9% från 2024-01-01.

Föreningens avgifter som ej går att välja bort: årsavgifter, bredband/ fiber, kabel-tv, värme, varmvatten. Lägenhetsel och parkering debiteras enligt mätning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	11 287	9 839	9 403	9 486	9 721
Resultat efter finansiella poster	-2 776	-5 517	163	666	1 346
Balansomslutning	230 285	232 454	237 680	238 423	235 998
Soliditet (%)	62,9	63,5	64,5	64,2	61,5
Årsavgift kr/m ² upplåten med BR*	711	630	603	602	636
Årsavgifternas andel % tot intäkt*	54,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning kr/m ² upplåt m BR*	9 403	0	0	0	0
Skuldsättning kr/m ² *	8 099	0	0	0	0
Sparande kr/m ² *	256	0	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	13,2	0,0	0,0	0,0	0,0
Energikostnad kr/m ² *	196	0	0	0	0

* Tillkommande nyckeltal enligt nya redovisningsregler från 2023 därav inga värden för tidigare år.

Förklaring till ovan nyckeltal:

Med årsavgift avses samtliga avgifter som är tvungna avgifter för medlemmarna

Soliditet - Eget kapital dividerat med balansomsättning

Skuldsättning - Total räntebärande skuld dividerat med total yta

Sparande - Årets resultat utan avskrivningar och underhållsåtgärder dividerat med total yta

Räntekänslighet - Räntehöjning om 1% räntebärande skulder dividerat med föreningens årsavgifter

Energikostnad - Kostnader för el, värme och vatten (inkl avlopp & dagvatten) dividerat med total yta

Upplysning vid förlust

Förlusten som redovisas för verksamhetsåret 2023 är en följd av planerade och i viss mån tidigare lagda underhållsåtgärder. Då åtgärderna varit planerade i underhållsplanen och finansieras genom uttag ur underhållsfonden bedömer styrelsen inte att resultatet påverkar föreningens möjligheter att finansiera framtida ekonomiska åtaganden. Inför kommande år har avsättningen för yttre underhåll justerats upp med från 2,2 mnkr till 2,5 mnkr.

Det är dock värt att notera att en garanti inte kan ges för att framtida underhållsåtgärder kan bli dyrare än vad som kan förutses i dagsläget.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	132 194 164	17 154 523	4 548 519	-665 580	-5 516 822	147 714 804
Avsättning fond			2 200 000	-2 200 000		0
Ianspråktagande fond			-2 200 000	2 200 000		0
Balanseras i ny räkning				-5 516 822	5 516 822	0
Årets resultat					-2 775 623	-2 775 623
Belopp vid årets utgång	132 194 164	17 154 523	4 548 519	-6 182 402	-2 775 623	144 939 181

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	0
årets förlust	-2 775 623
	-2 775 623

behandlas så att	
Avsättning till underhållsfond	2 200 000
ianspråktagande av underhållsfond	-3 500 807
i ny räkning överföres	-1 474 816
	-2 775 623

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

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 286 663	9 839 275
Övriga rörelseintäkter		221 280	43 264
Summa rörelseintäkter		11 507 943	9 882 539
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-9 683 407	-12 225 766
Personalkostnader	4	-302 750	-316 836
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 867 534	-1 834 534
Summa rörelsekostnader		-11 853 691	-14 377 136
Rörelseresultat		-345 748	-4 494 597
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		87 852	2 447
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 517 727	-1 024 672
Summa finansiella poster		-2 429 875	-1 022 225
Resultat efter finansiella poster		-2 775 623	-5 516 822
Resultat före skatt		-2 775 623	-5 516 822
Årets resultat		-2 775 623	-5 516 822

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 10	221 595 544	223 322 387
Inventarier, verktyg och installationer	8	1 049 847	1 190 538
Summa materiella anläggningstillgångar		222 645 391	224 512 925
Summa anläggningstillgångar		222 645 391	224 512 925
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		39 429	18 240
Övriga fordringar		37 457	12 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		368 877	175 914
Summa kortfristiga fordringar		445 763	206 673
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 193 945	7 734 597
Summa kassa och bank		7 193 945	7 734 597
Summa omsättningstillgångar		7 639 707	7 941 271
SUMMA TILLGÅNGAR		230 285 098	232 454 196

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		149 348 687	149 348 687
Fond för yttre underhåll		4 548 519	4 548 519
Summa bundet eget kapital		153 897 206	153 897 206
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-6 182 402	-665 580
Årets resultat		-2 775 623	-5 516 822
Summa fritt eget kapital		-8 958 025	-6 182 402
Summa eget kapital		144 939 180	147 714 804
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	60 440 736	82 161 273
Summa långfristiga skulder		60 440 736	82 161 273
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	21 720 537	0
Leverantörsskulder		1 653 398	728 202
Skatteskulder		1 009	7 973
Övriga skulder		26 581	252 826
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 503 657	1 589 119
Summa kortfristiga skulder		24 905 182	2 578 120
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		230 285 098	232 454 196

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-356 877	-4 506 436
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 867 534	1 834 534
Erhållen ränta		87 852	2 447
Betald ränta		-2 515 056	-929 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-916 547	-3 599 319
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-21 189	17 351
Förändring av kortfristiga fordringar		-217 900	174 832
Förändring av leverantörsskulder		925 196	12 254
Förändring av kortfristiga skulder		-310 213	195 347
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-540 653	-3 199 535
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		0	-842 563
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-842 563
Årets kassaflöde		-540 653	-4 042 098
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 734 597	11 776 695
Likvida medel vid årets slut		7 193 944	7 734 597

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag (K2).

Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	6 217 042	5 505 771
Hyror bostäder	561 695	535 895
Hyror lokaler	2 231 604	2 026 014
Hyror garage och parkeringsplatser	1 154 421	1 099 979
Hysesintäkter extra förråd	117 825	103 337
El, va, värme, fastighetsskatt	813 067	356 910
Övrigt	191 008	211 367
	11 286 662	9 839 273

I föreningens årsavgifter ingår bredband/ fiber, kabel-tv, värme, varmvatten.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 048 857	613 670
Trappstädning	322 540	250 945
Hissar	77 036	69 778
Serviceavtal fastighet, övriga	229 570	210 717
Myndighetsbesiktnings inkl OVK	12 119	7 788
Reparationer/Löpande underhåll	503 156	605 869
Reparationer hyreslgh	0	2 743
Drift och förbrukning	21 634	40 931
Vatten	315 442	343 969
Uppvärmning	798 030	810 761
El	877 939	660 337
Sophämtning	302 135	260 138
Bevakning	50 707	159 331

Fastighetsskatt	397 392	420 000
Fastighetsförsäkring	120 195	100 941
Ekonomisk förvaltning	182 230	198 939
Teknisk förvaltning och konsulter	211 021	26 053
Kabel-TV	300 579	309 394
Juridiska kostnader	179 161	35 000
Revision	29 376	34 233
Övrigt	203 480	173 424
Underhåll	3 500 807	6 890 803
	9 683 406	12 225 764

Not 4 Styrelse, Valberedning och Internrevisorer

	2023	2022
Arvoden till styrelsen	159 866	165 830
Löner och förlorad arb förtjänst	79 965	90 320
Sociala avgifter	62 919	60 686
Summa	302 750	316 836

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

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	2023	2022
Byggnader	1 085 089	1 085 089
Fastighetsförbättringar	271 808	271 808
Gårdshuset	306 633	306 633
Garaget	63 313	63 313
Maskiner och inventarier	10 113	10 113
Installationer	130 578	97 578
	1 867 534	1 834 534

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, fastighetslån	2 506 598	1 012 833
Övriga finansiella kostnader	11 129	11 838
	2 517 727	1 024 671

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 990 318	-27 263 475
Årets avskrivningar	-1 726 843	-1 726 844
Utgående ackumulerade avskrivningar	-30 717 161	-28 990 319
Utgående restvärde enligt plan	221 595 545	223 322 387
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	78 338 958	78 338 958
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	145 200 000	145 200 000
Taxeringsvärde mark	196 400 000	196 400 000
	341 600 000	341 600 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 356 347	513 783
Inköp maskiner och installationer		842 564
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 356 347	1 356 347
Ingående avskrivningar	-165 809	-58 118
Årets avskrivningar	-140 691	-107 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-306 500	-165 809
Utgående redovisat värde	1 049 847	1 190 538

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ingående skuld	Årets amortering	Utgående skuld
SHB	2,37%	2024-06-01	21 720 537	0	21 720 537
SHB	3,56%	2026-01-30	20 146 912	0	20 146 912
SEB	2,74%	2026-06-01	20 146 912	0	20 146 912
SEB	4,31%	2027-10-30	20 146 912	0	20 146 912
			82 161 273	0	82 161 273

Planenlig amortering inom 1 år

21 720 537

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som en kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	130 500 000	130 500 000
	130 500 000	130 500 000

Göteborg 2024 - 05 - 06



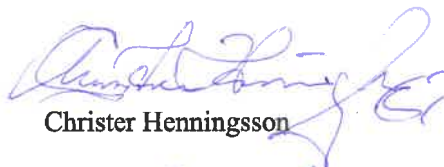
Håkan Moldén



Bo Ekström



Reza Mobini



Christer Henningsson



David Wiklund



Andreas Nylén



Tommy Börjesson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024 - 05 - 07



Per Gillmert
Auktoriserad revisor
Förenade Revisorer

Susanna Cassberg
Föreningsrevisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linnégatan 41-45 för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 förtroendevalde revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Linnégatan 41-45 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

Göteborg den 2024-05-07



Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Susanna Cassberg
Förtroendevald revisor