

Årsredovisning
för
Brf Linnégatan 41-45
769609-5228

Räkenskapsåret
2024

Styrelsen för Brf Linnégatan 41-45 upprättar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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

Ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-04-09. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011-04-19 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-03 hos Bolagsverket. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

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

Stämmor

Ordinarie årsstämma hölls 2024-05-30 och 59 röstberättigade medlemmar deltog.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft 13 st protokollförda möten.

Efter årsstämman har styrelsens sammansättning varit:

Ordinarie ledamöter

Bo Ekström	ordförande	fr o m 2025-01-01
Håkan Moldén	vice ordförande	fr o m 2025-01-01
Reza Mobini	sekreterare	
Christer Henningsson	ledamot	
Andreas Nylén	ledamot	
Lina Larsson	ledamot	
Tina Olsén	ledamot	avgick 2025-03-15

Suppleanter

Mia Asplund
David Wiklund

Valberedning

William Dahlberg	sammankallande
Lars-Erik Gustafsson	
Kjell Enberg	
Thomas Sörqvist	
Peter Arnbart	
Meta Martinsson	
Eva Osvald Gustafsson	

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Avgående ledamöter och suppleanter

Bo Ekström
Reza Mobini
Christer Henningsson
David Wiklund
Mia Asplund
samt valberedningen och revisorer

Föreningsrevisorer

Mats Andrén	ordinarie
Annika Thover	suppleant

Extern revisor

Per Gillmert, Förenade Revisorer	ordinarie auktoriserad revisor
Erik Österlund, Förenade Revisorer	suppleant

Fastigheten

Föreningens flerbostadshus uppfördes 1979-81. Fastighetens värdeår är 1981 och fastighetsbeteckning Olivedal 14:14. Adressen är Linnégatan 41, 41B, 43 samt 45. Huvudbyggnaden har 10-12 bostadsvåningar och källare. I fastigheten ingår även ett gårdshus med fyra bostadsvåningar och ett entréplan (Linnégatan 41B). Den sammanlagda lägenhetsytan är 9 087 kvm och lokalarean är 1 052 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 ICA	751 kvm yta
Lokal nr 5002 4-Gott	<u>301 kvm yta</u>
Totalt	1 052 kvm yta

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året köpts från Primär Fastighetsförvaltning AB. Teknisk förvaltning och skötsel har fram till 2024-07-31 köpts från Optimal Service AB och därefter av Boakt AB respektive Novo AB. Utöver detta utförs uppgifter av enskilda medlemmar samt styrelsen. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Skadeförsäkring AB.

Teknisk status

Underhåll

Föreningen har under 2024 utfört reparations- och underhållsarbeten för 1 319 tkr (3 974 tkr) varav 712 tkr (473 tkr) avser löpande underhåll och reparationer och 607 tkr (3 501 tkr) planerat underhåll.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bygg och Energi

Under 2024 har följande underhållsprojekt avslutats:

- Nya tätskikt lägenhetsterrasser (livslängd 25-30 år)
- Värmeinjustering (livslängd ca 15 år)
- Installation av nödtelefoner i hissarna (livslängd 10 år)
- Nya tvättmaskiner och torktumlare i tvättstugan (livslängd ca 10 år)
- Byte av avloppsstammar och radiatorer i den stora butikslokalen (livslängd 25-30 år)

Styrelsen har i möjligaste mån skjutit på icke akuta underhållsåtgärder eftersom den ekonomiska situationen under året varit osäker, liksom framtida större åtgärder. Bland annat har den planerade översynen av balkonger mot gården skjutits upp och bantats ner.

Under året har föreningen haft kostnader för vattenskador på närmare 200 tkr. Som ett led i att komma tillrätta med dessa kostnader kommer samtliga lägenheter att inspekteras i samband med överlåtelse.

Säkerhet och brandskyddsarbete

Nya nödtelefoner har installerats i samtliga hissar och en uppdatering av kamerasystemet har genomförts. Den årliga översynen av brandskyddet har utförts enligt SBAs kontrollpunkter. Ett flertal åtgärder har och kommer att vidtas för ytterligare öka brandsäkerheten.

Trädgård

Under 2024 har Novo ansvarat för trädgårdsytor inklusive takterass och krukor.

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 2024 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.

Gymmet

Föreningens populära gym används av 67 betalande lägenheter.

Linnérummet

Föreningens samlingsrum "Linnérummet" används idag av 21 lägenheter. Lokalen används även för gemensamma sammankomster i föreningen och för styreslemöten.

Kommande arbeten i enlighet med föreningens investerings-/ underhållsplan

2025 - beslutade

OVK i lägenheter. Detta sker var sjätte år enligt lag.

Eventuellt reparation av tätskikt på terrassen plan 4

Målning av plåttak Linnégatan 41-45

Belysning skulptur

Målning smidesräcken, fastighetsexp. samt förråd mot innergården

Högtryckstvätt av 4 terrasser på innergården samt fastighetens stenmurar mot Linnégatan

Spolning och filmning av avloppsstammar

2026

Eventuellt maskinrenovering av hissar

Investerings-/ underhållsplan är under revidering och en ny plan beräknas vara färdig vid halvårsskriftet 2025. Den nya planen tas fram och kommer att underhållas och uppdateras av föreningens tekniska förvaltare. 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 6-8 mnkr. Finansieringen bör kunna ske genom föreningens underhållsfond.

Vidare görs under år 2025 en undersökning av befintliga avloppsstammar i syfte att underhålla befintliga stammar samt att få en bra indikation kring framtida stambyten.

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

Ekonomi

Årets resultat, före avsättning och uttag för yttre underhåll, är lägre än som budgeterats. Orsaken är till största delen minskade intäkter från föreningens affärslokaler på grund av vakanser samt kostnader i samband med anskaffande av nya hyresgäster. Kostnaden består främst av förmedlingsarvode och rådgivningskostnader till Novier Leasing & Development AB, vilket redovisas i not 3. Företaget har bistått styrelsen med bland annat förhandlingar, avtalsskrivning och juridiska frågor.

Utöver intäkter från affärslokaler påverkas föreningens ekonomi och avgiftsuttag till stor del av räntor på fastighetslån.

Föreningen har idag 4 st lån om totalt ca 82,2 msek. Under 2024 förföll ett lån på 21,7 mnkr som placerades med en löptid om 1 år med rörlig 3-månadersränta som vid årsskiftet var 2,7%.

Föreningens lån redovisas nedan:

<u>Lån</u>	<u>Ränta</u>	<u>Förfallodag</u>
21720537	2,68%	2025-06-01
20146912	3,56%	2026-01-30
20146912	2,74%	2026-06-01
20146912	4,31%	2027-10-30

En ränteförändring med en procentenhet på samtliga lån skulle innebära en kostnadsförändring med drygt 800 tkr fram till år 2028. Det motsvarar en avgiftsförändring med ca 11%.

Under 2024 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 5,3 % för 2024 i enlighet med övriga privata hyresvärdar.

Ny hyresgäst efter Lidl är ICA som föreningen tecknat ett 10-årigt hyresavtal med gällande från 2024-05-01. Hyresavtalet med Supine Lab AB avslutades per den 2024-05-31 och lokalen har varit tom fram till 2024-11-20 då avtal tecknades med 4-Gott om ett 7-årigt hyresavtal. Intäkterna från våra hyresgäster motsvarar ungefär föreningens räntekostnader i dagsläget.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	193
Antal medlemmar vid årets slut	195

Under verksamhetsåret har 13 (10) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ägt rum inom föreningen motsvarande 10,5% (8%) 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 9% 2024-01-01 och har under år 2025 varit oförändrad.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	11 241	11 287	9 839	9 403	9 486
Resultat efter finansiella poster	-645	-2 776	-5 517	163	666
Balansomslutning	229 560	230 285	232 454	237 680	238 423
Soliditet (%)	62,9	62,9	63,5	64,5	64,2
Årsavgift kr/m ² upplåten med BR*	775	711	630	603	602
Årsavgifternas andel % tot intäkt*	59,7	54,0	0,0	0,0	0,0
Skuldsättning kr/m ² upplåt m BR*	9 403	9 403	0	0	0
Skuldsättning kr/m ² *	8 099	8 099	0	0	0
Sparande kr/m ² *	184	256	0	0	0
Räntekänslighet (%) *	12,1	13,2	0,0	0,0	0,0
Energikostnad kr/m ² *	213	196	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 2024 är en följd av minskade intäkter från föreningens affärslokaler på grund av vakanser samt kostnader i samband med uthyrning anskaffande av nya hyresgäster. Avsättning för yttre underhåll är gjord med 2,5 mnkr.

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	-6 182 402	-2 775 623	144 939 181
Avsättning fond			2 200 000	-2 200 000		0
Ianspråktagande fond			-3 500 807	3 500 807		0
Balanseras i ny räkning				-2 775 623	2 775 623	0
Årets resultat					-645 160	-645 160
Belopp vid årets utgång	132 194 164	17 154 523	3 247 712	-7 657 218	-645 160	144 294 021

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-7 657 218
årets förlust	-645 160
	-8 302 378

behandlas så att

Avsättning till underhållsfond	2 500 000
ianspråktagande av underhållsfond	-760 866
i ny räkning överföres	-10 041 512
	-8 302 378

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

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	11 241 297	11 286 663
Övriga rörelseintäkter		95 417	221 280
Summa rörelseintäkter		11 336 714	11 507 943
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-6 956 044	-9 683 407
Övriga externa kostnader		-367 842	0
Personalkostnader	4	-288 387	-302 750
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 752 957	-1 867 534
Summa rörelsekostnader		-9 365 230	-11 853 691
Rörelseresultat		1 971 484	-345 748
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		217 953	87 852
Räntekostnader och liknande resultatposter	6	-2 834 597	-2 517 727
Summa finansiella poster		-2 616 644	-2 429 875
Resultat efter finansiella poster		-645 160	-2 775 623
Resultat före skatt		-645 160	-2 775 623
Årets resultat		-645 160	-2 775 623

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	7, 10	219 983 278	221 595 544
Inventarier, verktyg och installationer	8	909 156	1 049 847
Summa materiella anläggningstillgångar		220 892 434	222 645 391

Summa anläggningstillgångar

220 892 434

222 645 391

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 515	39 429
Övriga fordringar		148 749	37 457
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		267 085	368 877
Summa kortfristiga fordringar		423 349	445 763

Kassa och bank

Kassa och bank		8 244 347	7 193 945
Summa kassa och bank		8 244 347	7 193 945
Summa omsättningstillgångar		8 667 696	7 639 707

SUMMA TILLGÅNGAR

229 560 130

230 285 098

Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

149 348 687

149 348 687

Fond för yttre underhåll

3 247 712

4 548 519

Summa bundet eget kapital

152 596 399

153 897 206

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-7 657 218

-6 182 402

Årets resultat

-645 160

-2 775 623

Summa fritt eget kapital

-8 302 378

-8 958 025

Summa eget kapital

144 294 021

144 939 180

Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

60 440 736

60 440 736

Summa långfristiga skulder

60 440 736

60 440 736

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

9, 10

21 720 537

21 720 537

Förskott från kunder

1 873

0

Leverantörsskulder

577 695

1 653 398

Skatteskulder

6 093

1 009

Övriga skulder

237 210

26 581

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2 281 965

1 503 657

Summa kortfristiga skulder

24 825 373

24 905 182

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

229 560 130

230 285 098

Kassaflödesanalys	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		1 971 484	-356 877
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 752 957	1 867 534
Erhållen ränta		321 238	87 852
Betald ränta		-2 557 469	-2 515 056
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 488 210	-916 547
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		31 914	-21 189
Förändring av kortfristiga fordringar		-112 785	-217 900
Förändring av leverantörsskulder		-1 075 703	925 196
Förändring av kortfristiga skulder		718 766	-310 213
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 050 402	-540 653
Årets kassaflöde		1 050 402	-540 653
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 193 945	7 734 597
Likvida medel vid årets slut		8 244 347	7 193 944

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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 772 174	6 217 042
Hyror bostäder	600 061	561 695
Hyror lokaler	1 489 547	2 231 604
Hyror garage och parkeringsplatser	1 295 069	1 154 421
Hysesintäkter extra förråd	122 550	117 825
El, va, värme, fastighetsskatt	800 485	813 067
Övrigt	161 411	191 008
	11 241 297	11 286 662

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

Not 3 Fastighetskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	993 478	1 048 857
Trappstädning	341 655	322 540
Hissar	81 954	77 036
Serviceavtal fastighet, övriga	137 866	229 570
Myndighetsbesiktningar inkl OVK	10 206	12 119
Reparationer/Löpande underhåll	475 637	503 156
Reparationer hyreslgh	70 031	0
Drift och förbrukning	6 121	21 634
Vatten	339 319	315 442
Uppvärmning	928 512	798 030
El	895 549	877 939
Sophämtning	253 710	302 135
Bevakning	56 017	50 707

Fastighetsskatt	418 120	397 392
Fastighetsförsäkring	131 598	120 195
Ekonomisk förvaltning	215 307	182 230
Teknisk förvaltning och konsulter	198 170	211 021
Kabel-TV	308 273	300 579
Juridiska kostnader	158 870	179 161
Revision	31 824	29 376
Övrigt	142 962	203 480
Underhåll	760 866	3 500 807
Förmedlingsarvode och rådgivning	367 842	0
	7 323 887	9 683 406

Not 4 Styrelse, Valberedning och Internrevisorer

	2024	2023
Arvoden till styrelsen	178 341	159 866
Löner och förlorad arb förtjänst	57 751	79 965
Sociala avgifter	52 295	62 919
Summa	288 387	302 750

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

	2024	2023
Byggnader	1 085 089	1 085 089
Fastighetsförbättringar	157 230	271 808
Gårdshuset	306 633	306 633
Garaget	63 313	63 313
Maskiner och inventarier	10 113	10 113
Installationer	130 578	130 578
	1 752 956	1 867 534

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, fastighetslån	2 825 726	2 506 598
Övriga finansiella kostnader	8 871	11 129
	2 834 597	2 517 727

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Ingående ackumulerade avskrivningar	-30 717 161	-28 990 318
Årets avskrivningar	-1 612 266	-1 726 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-32 329 427	-30 717 161
Utgående restvärde enligt plan	219 983 279	221 595 545
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

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 356 347	1 356 347
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 356 347	1 356 347
Ingående avskrivningar	-306 500	-165 809
Årets avskrivningar	-140 691	-140 691
Utgående ackumulerade avskrivningar	-447 191	-306 500
Utgående redovisat värde	909 156	1 049 847

Not 9 Skulder till kreditinstitut

			Ingående	Årets	Utgående
Låneinstitut	Ränta	Bundet till	skuld	amortering	skuld
Stadshypotek -521	4,31%	2027-10-30	20 146 912	0	20 146 912
Stadshypotek -960	3,56%	2026-01-30	20 146 912	0	20 146 912
Stadshypotek -373	2,74%	2026-06-01	20 146 912	0	20 146 912
Stadshypotek -546	3,706%	2025-06-02	omlagt	0	21 720 537
Stadshypotek -372	2,37%	2024-06-01	21 720 537	0	omlagt
			82 161 273	0	82 161 273

Planenlig amortering inom 1 år

0

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. Den del av långfristig skuld som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen uppgår till 82 161 273 kr.

Not 10 Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning (uttagna)	130 500 000	130 500 000
Fastighetsinteckningarej använda som säkerhet	-29 966 000	-29 966 000
	100 534 000	100 534 000

Göteborg 2025-____-____

Bo Ekström

Håkan Moldén

Reza Mobini

Christer Henningsson

Andreas Nylén

Lina Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-____-____

Per Gillmert
Auktoriserad revisor
Förenade Revisorer

Mats Andrén
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 2024.

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 2024 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 revisorssed 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den 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 2024 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

Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Mats Andréén
Förtroendevald revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.