



ÅRSREDOVISNING 2016/2017

HSB Brf Linjalen



HSB – där möjligheterna bor

HSB Brf Linjalen Org.nr. 757200-9129

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Linjalen i Göteborg

Org.nr: 757200-9129

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2016.07.01-2017.06.30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för
HSB Bostadsrättsförening Linjalen

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheterna 60:1, 60:4, 74:3 i Brämaregården i Göteborg, vilka är upplåtna med tomträtt. Det finns i dessa fastigheter sammanlagt 420 st bostadsrättslägenheter, 6 st hyreslägenheter, 42 st lokaler, 467 garageplatser och 82 st parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 30 753 kvm.

Totala lokalytan är 1401 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Västra Stillestorpsgratan 1-21 (udda nummer) och Övre Hallegatan 8-52 (jämma nummer).

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningens 426 st bostäder fördelar sig enligt följande:

56 st 1 r o k
110 st 2 r o k
139 st 3 r o k
108 st 4 r o k
13 st 5 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret höjdes avgifterna fr.o.m. 2016-07-01 med 5 % och uppgår därefter i genomsnitt till 746 kr/m².

Efter räkenskapsårets utgång höjdes avgifterna med 2 % den 2017-07-01 och uppgår därefter i genomsnitt till 761 kr/m².

Föreningens lån uppgick vid räkenskapsårets utgång 2017-06-30 till totalt 138 276 529 kr.

Lånen fördelas enligt följande ungefärliga återstående löptider:

Rörligt 3-månaders (snittränta 0,99%): 54 511 239 kr, motsvarande 39% av totala lånesumman.
Förfaller inom 1 år (snittränta 3,2%): 30 364 573 kr ¹⁾, motsvarande 22 % av totala lånesumman.
Förfaller inom 2 år (snittränta 0,97%): 6 960 504 kr, motsvarande 5 % av totala lånesumman.
Förfaller inom 3 år (snittränta 1,24%): 28 440 213 kr, motsvarande 21 % av totala lånesumman.
Förfaller inom 4 år (snittränta 1,19%): 18 000 000 kr, motsvarande 13 % av totala lånesumman.

Total snittränta under räkenskapsåret var 1,55%.

¹⁾ Här ingår lånet på balkonginglasningen (5 848 000 kr) som sätts om till ett nytt 5-årigt lån under räkenskapsåret 2017/2018.

Lånet för balkonginglasningen ligger hos SBAB. Samtliga övriga lån ligger hos Handelsbanken Stadshypotek.

Under räkenskapsåret har föreningen utöver ordinarie amorteringar ”extra-amorterat” 11 169 824 kr för att minska totala lånesumman.

Föreningen köper sedan tidigare in fastighetsskötsel, lokalvård, administrativt stöd, viss ekonomisk förvaltning och stöd vid underhållsplanering från HSB Göteborg. Under räkenskapsåret tecknade föreningen två nya avtal med HSB avseende mark- och trädgårdsskötsel (tidigare skött av LPI) respektive förvaltartjänst.

Under året har föreningen tecknat ett nytt serviceavtal med SafeTeam avseende kameraövervakning av garagen.

Den årliga fastighetsbesiktningen har skjutits upp till hösten 2017 i väntan på ny underhållsplanerare hos HSB Göteborg.

Under året har följande underhåll, reparationer och investeringar gjorts:

- Färdigställande av gård 1 (VS 1-21)
- Högtrycksspolning av betongplattor gård 2-5 (ÖH 8-52)
- Justering och kontrastmarkering av stentrappa gård 5 (ÖH 44-52)
- Byte av felaktiga enheter för enhetsmätning av vatten
- Byte av maskiner i tvättstugor
- Byte av dörr fastighetsskötarexpedition
- Byte av hissdörrar VS 15 och VS 17
- Storrengöring av samtliga garage
- Reparation och komplettering av kamerautrustningen i garagen

Arbeten som är beställda men utförs efter räkenskapsårets slut:

- Slutbesiktning gård 1 (VS 1-21)
- Byte av soprums- och förrådsdörrar gård 1, planerad start september 2017
- Relining/rörarbete vid hål i marken VS 7-9
- Byte av entrédörr VS 9
- Byte av schackpjäser och förvaringslåda gård 4 (ÖH 32-42)

- Komplettering av växter gård 5 (ÖH 44-52)
- Markarbeten på gård 2-5 (ÖH 8-52), ut mot Övre Hallegatan samt utanför fastighetsexpeditionen; bland annat justering av kantsten, brunnslock, asfaltering
- Renovering av studentlägenhet VS 1
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter och rensning av ventilationskanaler, planerad start i augusti 2017

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar i fastigheten (redovisade årtal avser avslut av åtgärd):

2012	Underhållsåtgärd	Stambyte
	Underhållsåtgärd	Omläggning av tak
	Investering	Balkonginglasning
2013	Underhållsåtgärd	Kompletterande fasadrenovering
2014	Investering	Installation elektroniska lås och postboxar
2015	Underhållsåtgärd	Upprustning tvättstugor
2017	Reparation/investering	Renovering gård 1 (VS 1-21)

De närmaste åren planeras:

- Fönsterbyte i hela föreningen. Preliminär start våren 2018.
- Kompletterande plantering på gård 2-4 (ÖH 8-42).
- Komplettering av utomhusbelysning gård 2-5 (ÖH 8-52).

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15/11 2016. I stämman deltog 59 medlemmar.

Föreningen hade vid räkenskapsårets slut 576 (572) medlemmar.
Under räkenskapsåret har 40 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Lena Wiklund	ordförande
Ewa Hedström	vice ordförande
Nomi Szpiro	sekreterare
Anette Eliasson	ledamot (del av året)
Sven Janzon	ledamot
Jugo Mirkovic	ledamot
Peter Sichtling	ledamot
Slavko Vuksanovic	ledamot
Mattias Tichy	utsedd av HSB-förening

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

Lena Wiklund
Ewa Hedström
Sven Janzon
Jugo Mirkovic
Peter Sichtling

Styrelsen har under året hållit 14 sammanträden.

Firmatecknare har varit Peter Sichtling, Ewa Hedström, Lena Wiklund och Sven Janzon, två i förening.

Revisorer har varit Viviann Göransson med Kristina Krsteska som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB som av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Ewa Hedström.

Valberedning har varit Mattias Alsterberg, Sasa Sekulic och Andreas Karlsson, valda av stämman.

Föreningens fritidskommitté under året har varit: Elsy Brylde (ordförande fritidskommittén), Louise Larsson, Barbro Baudin, Teresa Barros, Olivera Djudja och Ewa Hedström (styrelsens representant i fritidskommittén). I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Teresa Barros och Olivera Djudja.

Arvoden enligt stämmobeslut under räkenskapsåret

Till styrelsen har fyra inkomstbasbelopp utgått, att fördela mellan samtliga invalda. Sammanträdesersättning till ledamöter och suppleanter har utgått med 1% av ett inkomstbasbelopp per person och bevistat, protokollfört styrelsemöte.

Inkomstbasbelopp 2017: 61 500 kr.

Till fritidskommittén har 80% av ett inkomstbasbelopp utgått, att fördela mellan kommitténs medlemmar. Sammanträdesersättning till medlemmarna i fritidskommittén har utgått med 200 kr per person för bevistat protokollfört möte.

Till revisorerna har 30% av ett inkomstbasbelopp utgått, att fördela mellan revisor och revisorssuppleant.

Till valberedningen har 1% av ett inkomstbasbelopp per person utgått för bevistat protokollfört möte.

Arvode till förtroendevalda har utgått med 244 783 kr.

Arvode till revisorer har utgått med 18 145 kr.

Sammanträdesarvode har utgått med 63 960 kr.

Arvoden till av föreningen anställda

Ersättning till föreningens förtroendeman har utgått med 50 400 kr.

Löner och ersättningar till av föreningen anlitate medlemmar har utgått med 9 240 kr. Timersättning: 132 kr. Utförda arbeten: skötsel av spolplatser i garagen, uthyrning av fest/möteslokaler och uthyrning av gästlägenhet.

FLERÅRSÖVERSIKT

tkr	16/17	15/16	14/15	13/14	12/13
Nettoomsättning	26 922	25 903	25 070	23 884	24 599
Resultat efter finansiella poster	4 665	-8 774	-175	-949	-6 405
Balansomslutning	168 947	176 256	171 555	171 993	174 982
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/kvm	746	710	707	673	673
Underhållsfond	9 249	20 154	20 240	20 696	26 488
Soliditet i %	14	11	16	16	16

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not 17):

Eget kapital IB	18 739 174
Årets förändring	<u>4 665 295</u>
Eget kapital UB	23 404 469

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.
Förslag till disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	6 140 834
Årets resultat	<u>4 665 295</u>
	10 806 129

Styrelsen föreslår följande disposition:

Disposition ur underhållsfond	-1 507 748
Avsättning till underhållsfond	4 003 000
Balanserat resultat	<u>8 310 877</u>
	10 806 129



HSB Brf Linjalen i Göteborg

		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	26 922 168	25 903 049
Övriga rörelseintäkter	Not 2	46 677	215 498
Summa rörelseintäkter		26 968 845	26 118 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-14 459 498	-13 067 469
Underhållskostnader	Not 4	-1 507 748	-14 907 977
Övriga externa kostnader	Not 5	-921 881	-813 713
Personalkostnader	Not 6	-594 579	-604 359
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 391 981	-2 391 981
Summa rörelsekostnader		-19 875 687	-31 785 499
Rörelseresultat		7 093 158	-5 666 951
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 239	4 900
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 429 102	-3 112 347
Summa finansiella poster		-2 427 863	-3 107 447
Årets resultat	Not 10	4 665 295	-8 774 398



HSB Brf Linjalen i Göteborg

Balansräkning

2017-06-30

2016-06-30

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 11 154 671 258 156 838 490

Inventarier

Not 12 905 939 1 130 688

155 577 197 157 969 178*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 1 300 1 300

1 300 1 300

Summa anläggningstillgångar

155 578 497 **157 970 478**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 14 67 261 8 707

Övriga fordringar

Not 15 10 272 593 15 762 485

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 2 461 929 2 233 366

12 801 783 18 004 558

Kassa och bank

566 678 281 347

Summa omsättningstillgångar

13 368 460 **18 285 905****Summa tillgångar****168 946 958** **176 256 383**

e



HSB Brf Linjalen i Göteborg

Balansräkning

2017-06-30

2016-06-30

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 17

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

3 349 410 3 349 410

Underhållsfond

9 248 930 20 153 907

12 598 340 23 503 317*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

6 140 834 4 010 256

Årets resultat

4 665 295 -8 774 398

10 806 129 -4 764 143

Summa eget kapital

23 404 469 18 739 174

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18 137 705 361 149 462 195

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19 571 168 539 484

Leverantörsskulder

1 412 686 1 427 090

Övriga kortfristiga skulder

Not 20 2 505 099 2 992 879

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21 3 348 174 3 095 561

7 837 127 8 055 014

Summa skulder

145 542 488 157 517 209

Summa Eget kapital och skulder

168 946 958 176 256 383

ed



HSB Brf Linjalen i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 14 277 247 kr (14 277 247 kr).

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

22



HSB Brf Linjalen i Göteborg

Noter		2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	22 765 003	21 958 774
	Hyror	1 290 534	1 271 440
	Elintäkter	1 146 614	1 233 409
	Vattenintäkter	975 148	980 423
	Ovriga intäkter	744 869	746 505
	Bruttoomsättning	26 922 168	26 190 551
	Avsatt till inre fond	0	-287 502
		26 922 168	25 903 049
Not 2	Ovriga rörelseintäkter		
	Övriga intäkter	46 677	215 498
		46 677	215 498
Not 3	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	2 338 011	2 185 530
	Reparationer	1 943 259	1 155 424
	El	1 989 273	2 043 081
	Uppvärmning	3 224 149	3 133 990
	Vatten	742 847	730 019
	Sophämtning	486 348	447 936
	Ovriga avgifter	271 996	248 177
	Förvaltningsarvoden	740 629	384 466
	Tomträttsavgäld	1 351 992	1 351 992
	Ovriga driftskostnader	1 370 993	1 386 853
		14 459 498	13 067 469
Not 4	Underhållskostnader		
	Byggnad invändigt	81 884	44 321
	VVS	221 164	38 790
	El och tele	0	56 475
	Transport	43 750	0
	Markytor	1 160 950	14 700 851
	Utrustning	0	67 540
		1 507 748	14 907 977
Not 5	Ovriga externa kostnader		
	Fastighetsskatt	613 200	593 178
	Medlemsavgifter	132 000	132 000
	Ovriga externa kostnader	176 681	88 535
		921 881	813 713
Not 6	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	244 783	240 743
	Sammanträdesersättningar	63 960	71 140
	Revisorsarvode	18 145	17 790
	Fritidskommittén	49 200	18 976
	Sammanträdesersättning Fritidskommittén	10 400	5 100
	Löner och andra ersättningar	9 240	36 432
	Sociala kostnader	112 452	106 072
	Kurser och konferenser	20 163	41 870
		528 343	538 123
	Övriga anställda		
	Löner och ersättningar	50 400	50 400
	Sociala kostnader	15 836	15 836
		66 236	66 236
		594 579	604 359
Not 7	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader och ombyggnader	2 146 164	2 146 164
	Markanläggningar	21 068	21 068
	Inventarier	224 749	224 749
		2 391 981	2 391 981



HSB Brf Linjalen i Göteborg

Noter	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Göteborg ek. för.	0	9
Ränteintäkter skattekonto	0	2 964
Ovriga ränteintäkter	1 239	1 927
	1 239	4 900
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	2 428 180	2 861 832
Ovriga finansiella kostnader	922	250 515
	2 429 102	3 112 347
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	4 665 295	-8 774 398
Förslag till avsättning underhållsfond	-4 003 000	-4 003 000
Förslag till disposition underhållsfond	1 507 748	14 907 977
Resultat efter underhållspåverkan	2 170 043	2 130 579

el



HSB Brf Linjalen i Göteborg

Noter	2017-06-30	2016-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	181 865 306	181 865 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	181 865 306	181 865 306
Ingående ackumulerade avskrivningar	-25 195 356	-23 049 192
Årets avskrivningar	-2 146 164	-2 146 164
Utgående avskrivningar	-27 341 520	-25 195 356
Bokfört värde byggnader	154 523 786	156 669 950
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	316 016	316 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 016	316 016
Ingående ackumulerade avskrivningar	-147 476	-126 408
Årets avskrivningar	-21 068	-21 068
Utgående avskrivningar	-168 544	-147 476
Bokfört värde markanläggningar	147 472	168 540
Bokfört värde byggnader och mark	154 671 258	156 838 490
Taxeringsvärde för Brämaregården 60:1, 60:4 och 74:3		
Byggnad - bostäder	242 000 000	242 000 000
Byggnad - lokaler	3 481 000	3 481 000
	245 481 000	245 481 000
Mark - bostäder	183 000 000	183 000 000
Mark - lokaler	1 820 000	1 820 000
	184 820 000	184 820 000
Taxeringsvärde totalt	430 301 000	430 301 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	2 200 341	2 200 341
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 200 341	2 200 341
Ingående avskrivningar	-1 069 653	-844 904
Årets avskrivningar	-224 749	-224 749
Utgående avskrivningar	-1 294 402	-1 069 653
Bokfört värde	905 939	1 130 688
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
3 andelar i Fonus	600	600
1 andel i OK	200	200
	1 300	1 300
Not 14 Kundfordringar		
Hyses och avgiftsfordringar	67 261	8 707
	67 261	8 707
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	9 946 823	14 992 444
Skattefordringar	237 309	257 331
Skattekonto	86 530	176 780
Konto Fonus	888	888
Konto OK	1 043	1 043
Övrigt	0	333 999
	10 272 593	15 762 485
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 744 129	1 511 591
Upplupna intäkter	717 800	721 775
	2 461 929	2 233 366

ce



HSB Brf Linjalen i Göteborg

Noter

2017-06-30

2016-06-30

Not 17 Förändring av eget kapital

	Insatser	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 349 410	20 153 907	4 010 256	-8 774 398
Res disp enl. stämmobeslut		-10 904 977	2 130 579	8 774 398
Årets resultat				4 665 295
Belopp vid årets slut	3 349 410	9 248 930	6 140 834	4 665 295

Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	23034905	3,64%	2017-09-04	5 848 000	232 000
Stadshypotek	11655	1,05%	2017-10-10	19 982 400	0
Stadshypotek	153036	1,63%	2019-12-01	3 808 125	67 500
Stadshypotek	18072	3,10%	2018-01-30	24 516 573	92 412
Stadshypotek	254407	1,18%	2020-01-30	24 632 088	0
Stadshypotek	259620	0,85%	2017-11-09	15 000 000	0
Stadshypotek	315775	0,97%	2018-12-01	3 808 125	67 500
Stadshypotek	315905	0,97%	2018-12-01	3 152 379	31 684
Stadshypotek	323879	1,19%	2020-12-30	18 000 000	0
Stadshypotek	3289	1,05%	2017-12-01	19 528 839	80 072
				138 276 529	571 168

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

137 705 361

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

135 420 689

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

153 088 300

153 088 300

Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

571 168

539 484

571 168

539 484

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	1 260	1 260
Arbetsgivaravgifter	1 320	1 314
Mervärdesskatt	104 147	141 266
Inre fond	2 398 373	2 849 040
	2 505 099	2 992 879

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	259 490	237 991
Övriga upplupna kostnader	820 262	597 826
Förutbetalda hyror och avgifter	2 268 422	2 259 744
	3 348 174	3 095 561

Göteborg 8/10 2017

Ewa Hedström

Nomi Szpiro

Lena Wiklund

Mattias Tichy

Peter Sichtling

Sven Janzon

Jugo Mirkovic

Slavko Vuksanovic

Vår revisionsberättelse har 2017-10-17 avgivits beträffande denna årsredovisning

Viviann Göransson
Av föreningen vald revisorCarina Eriksson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Linjalen i Göteborg, org.nr. 757200-9129

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Linjalen i Göteborg för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 30 juni 2017 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 *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Linjalen i Göteborg för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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 17/10 2017

Carina Eriksson

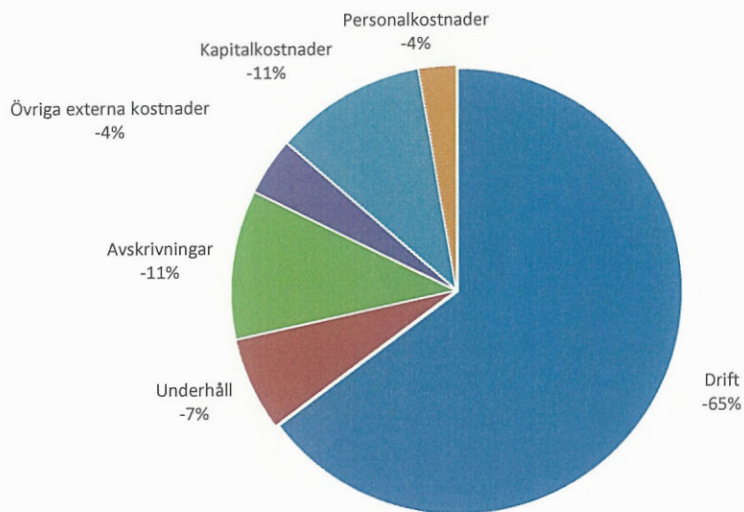
Carina Eriksson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Viviann Göransson

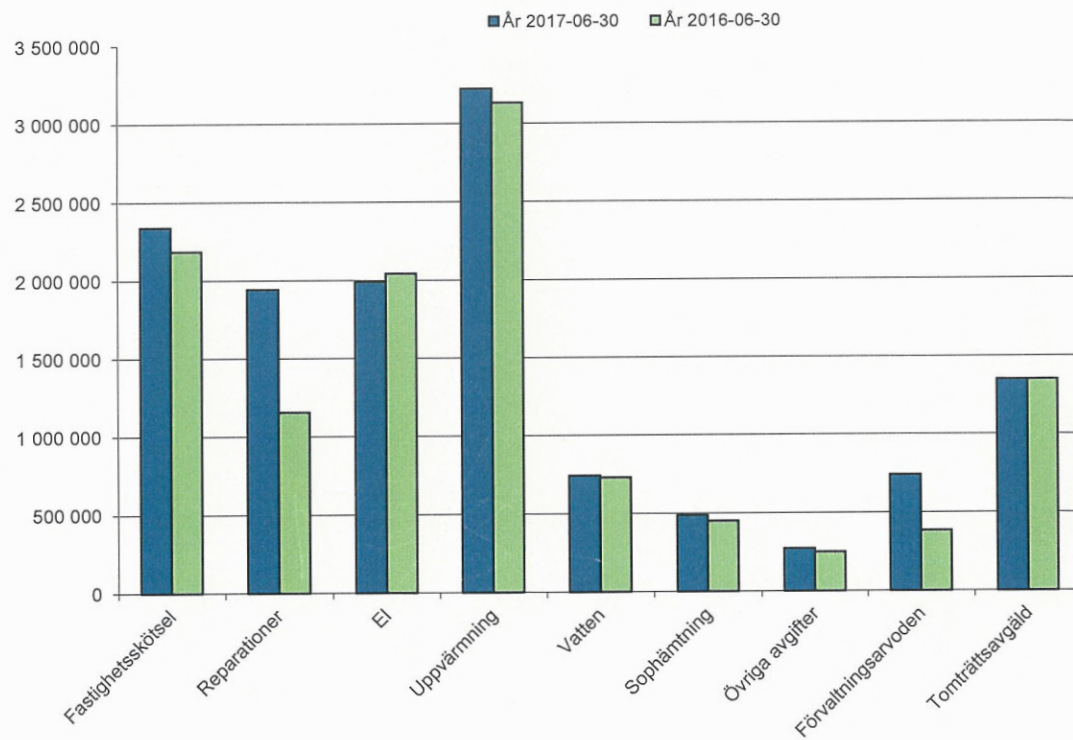
Viviann Göransson
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Bilaga:
VERKSAMHETSBERÄTTELSE
för
HSB Bostadsrättsförening Linjalen

MÅL OCH VISIONER

Föreningens övergripande vision lyder ”Med engagerade medlemmar skall vi gemensamt skapa ett miljövänligt generationsboende med hög kvalitet till låga boendekostnader.”

DET GODA BOENDET

Brf Linjalens föreningsexpedition finns på Västra Stillestorpsgatan 21. Den är öppen helgfria måndagar kl. 17.00-19.00. Då finns föreningens förtroendeman och en styrelsemedlem på plats för exempelvis nyckelutlämning, utskrift av blanketter och svar på korta frågor.

Föreningen har två fest/möteslokaler som föreningens medlemmar kan hyra för privata sammankomster; Röda stugan mitt i området och Lilla fritidslokalen på Västra Stillestorpsgatan. Utöver detta har medlemmar möjlighet att hyra föreningens gästlägenhet med tillhörande parkeringsplats, nyttja föreningens pingisrum och använda dess gym för en mindre månadsavgift.

Föreningen har fem innergårdar med lekplatser anpassade för barn i olika åldrar och utemöbler för samkväm. På gård 4 (Övre Hallegatan 32-42) finns en boulebana och ett stort schackspel.

ÖVRIG INFORMATION

Styrelsearbete

Under räkenskapsåret har styrelsen jobbat vidare med att effektivisera styrelsearbetet. Satsning har gjorts på att förbättra informationen till föreningens medlemmar. Ordningsreglerna har uppdaterats och dokument med riktlinjer vid renovering av lägenhet har tagits fram. Kontakt har etablerats med nybildade Brf Skålpundets styrelse angående hur grannföreningarna bäst kan samarbeta och kommunicera framöver. Styrelsen har även avsatt tid för förberedelser inför den obligatoriska stadgeändringen under 2017.

Fritidsverksamhet

Föreningens fritidskommitté har under året anordnat 17 arrangemang (vid totalt 25 tillfällen) för boende i föreningen; skaldjursresa, sommarcafé, surströmmingsskiva, pysseldagar för barn, kurs i feministiskt självförsvar, räkfrossa, musikalbesök på GöteborgsOperan och Lorensbergsteatern, ärtsoppemiddag, vin- och ostprovning, luciafirande, prova-på-yoga, semmeldagsfika, våffeldagsfika och brunch på Casino Cosmopol. Under våren arrangerades i samarbete med styrelsen en medlemsdag med invigning av gård 1. Varje arrangemang har dragit mellan 6 och 80 deltagare.

Skötbord och barnstolar har införskaffats till Röda stugan för att underlätta för småbarnsfamiljer som anordnar eller besöker arrangemang där.

Studieverksamhet

HSB-kurser som styrelseledamöter deltagit i under året: Bostadsrättsekonomi, Digitala verktyg samt Utbildning för ordförande och sekreterare.

Miljöarbete

För att underlätta för boende att göra sig av med grovsopor på ett bekvämt och korrekt sätt har föreningen beställt in containrar vid sex tillfällen under året. Två el-soprum finns att tillgå.

Information om föreningens goda möjligheter till källsortering har förtydligats på hemsidan och i ordningsreglerna.

IT-arbete

Föreningen har haft stora problem med störningar i TV, IP-telefoni och bredbandsuppkoppling. För att komma tillrätta med problemen har leverantören Net at Once uppdaterat föreningens hård- och mjukvara. Styrelsen och Net at Once har därefter gjort regelbundna avstämningar med dokumentation och uppföljning av uppkomna problem. Förbättringsarbetet fortsätter under hösten och vintern. Hösten 2017 planeras bland annat framtagande av mer lättillgänglig information om vad boende själva kan göra vid olika typer av störningar.

Informationsspridning till boende i föreningen

Styrelsen har under året arbetat med att förbättra föreningens hemsida. Där finns nu massor av information som boende i föreningen kan behöva, såsom husritningar med lägenhetslayouter, riktlinjer vid lägenhetsrenovering och blankett för ansökan om renovering av lägenhet.

Fyra nyhetsbrev har delats ut. Dessa har kortats ner för att enbart innehålla nyheter. Kontaktinfo till förtroendevalda och för felanmälan finns på hemsidan samt anslagen i varje trapphus.

Initiativ från boende i föreningen

Sommaren 2017 startade tre medlemmar Facebook-gruppen ”Vi som bor i HSB brf Linjalen i Göteborg”. Det är en informell och oberoende grupp med syfte att underlätta kommunikation mellan boende i föreningen, exempelvis kring andrahandsuthyrning av garageplats och försäljning av saker.

En odlingsgrupp har bildats för utredning av möjligheten till stadsodling i föreningen. Undersökningen som genomfördes i juni 2017 visade på stort intresse bland boende. Hösten 2017 läggs förslag om möjligt upplägg fram för styrelsen för beslut.