

# Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

BRF Linnor  
Org nr: 769608-0022





---

# Dagordning vid årsstämma

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Fastställande av röstlängd
- 3) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 4) Val av stämмоordförande
- 5) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 6) Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- 7) Val av rösträknare
- 8) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 9) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- 10) Framläggande av revisorernas berättelse
- 11) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- 12) Beslut om resultatdisposition
- 13) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- 14) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- 16) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- 17) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 18) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- 19) Val av valberedning
- 20) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
- 21) Stämmans avslutande



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Noter.....	12

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Linnor får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2020-01-01 till 2020-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2002-01-31. Nuvarande stadgar registrerades 2019-02-06.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Årets resultat är 31 tkr lägre än föregående. Förändringen beror främst på högre kostnader för underhåll och kabel-TV.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 401% till 16%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 2 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 401% till 566%.

I resultatet ingår avskrivningar med 287 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 257 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 15:5 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader, med 23 lägenheter och 3 lokaler, uppförda. Byggnaderna är uppförda 1902. Fastighetens adress är Linnégatan 31 och Nordhemsgatan 52 i Göteborg.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	4
3 rum och kök	19

### Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	3



Total tomtarea	748 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea	1 874 m <sup>2</sup>
Total lokalarea	166 m <sup>2</sup>
Årets taxeringsvärde	62 183 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	62 183 000 kr

#### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
MT Herrsalong	25	2022-12-31
Made by Individ AB	92	2021-11-30
LL Clinic AB	49	2022-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 30,47 % av föreningens nettoomsättning.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.





## Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 52 tkr och planerat underhåll för 314 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

<b>Tidigare utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Beskrivning</b>		
Renovering trapphus	2011	Linnégatan/Nordhemsgatan
Nya lägenhetsdörrar	2011	Linnégatan/Nordhemsgatan
Källare	2011	Nordhemsgatan
Miljörum	2011	-
Ekportar entré	2011	Linnégatan/Nordhemsgatan
Nya takfönster vindslägenheter	2014	Linnégatan/Nordhemsgatan
Takbyte	2014	Linnégatan
Takfläktar	2014	Linnégatan/Nordhemsgatan
Tvättstuga	2016	-
Åtgärder OVK-anmärkningar	2016	Linnégatan/Nordhemsgatan
Byte av 70 st fönsterglas	2016	Linnégatan
Ny ekport entré samt underhåll portar	2016	Linnégatan/Nordhemsgatan
Stenläggning samt trädgård entré	2016	Linnégatan
Målning trapphus	2016	Nordhemsgatan
Byte porttelefonsystem	2016	Linnégatan/Nordhemsgatan
Målning fasader markplan	2016	Linnégatan/Nordhemsgatan
Expansionskärl till värmesystem aut. påfyllning	2017	-
Ventilationsarbete lokal	2017	-
Åtgärder ventilation och lukt i soprum	2017	-
Ljurmätning på uppdrag av Göteborgs stad	2017	-
Värme- och energioptimering	2018	
Byte av armaturer	2019	

## Årets utförda underhåll

<b>Beskrivning</b>	<b>Belopp</b>
Gemensamma utrymmen	313 741
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>
Underhåll av dörrar mot innergård	2021
Fönsterrenovering	2021



Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande möte har styrelsen haft följande sammansättning

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Mattias Heribertsson	Ordförande	Avgått 200617
Kalle Ulvstig	Ledamot	Avgått 201216
Camilla Dorvall	Ledamot	2022
Ann Enocksson	Ledamot	2021
Anna Forum	Ledamot	2022 <i>Ordförande fr.o.m. 200820</i>

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Marianne Avidan	Suppleant	2021

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Peter Pettersson	Föreningsvald revisor	2021

<b>Valberedning</b>	<b>Mandat t.o.m ordinarie stämma</b>
Anders Enocksson	2021
Annika Stiebe	2021
Peter Pettersson	2021

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Verksamhetsberättelse 2020

Vid stämman i maj valdes två nya medlemmar in i styrelsen, Ann Enocksson (som tidigare varit suppleant) och Anna Forum. Mattias Heribertsson, Kalle Ulvstig och Camilla Dorvall satt kvar. Därutöver satt Marianne Avidan kvar som suppleant. I juli avgick Mattias som ordförande och ledamot i styrelsen och i augusti tillträdde Anna Forum som ordförande. I december lämnade Kalle styrelsen. Det är således en reducerad och relativt ny styrelse i dagsläget. Vi hoppas på förstärkning vid ordinarie årsstämma senare i vår.

Under året har vi genomfört en större trapprenovering på Nordhemsgatan. Trappan har slipats och polerats och ser riktigt fin ut tycker vi. Detta har varit en del av den underhållsplan vi har för föreningen. Trappan på Linnégatan är fortfarande i relativt gott skick och därför kan vi avvakta med renovering här.

Vi har köpt in nya lampor/kristallkronor till de båda entréerna. Därutöver har vi gjort sedvanligt underhåll, bl.a. på tvättmaskiner, torktumlare och belysning.

Styrelsen har en ambition och ett önskemål om att vi ska vara en förening med ett brett engagemang i vår gemensamma boendemiljö. Vi vill därför skapa bra ramar och arbetsätt så att alla kan bidra utifrån sina egna förutsättningar. Det var mycket glädjande med höstens städdag där flertalet lägenheter var representerade och det var ett stort engagemang. Flera medlemmar, framförallt på Linnégatan, har hört av sig till styrelsen om att skicket på fönstren är dåligt. Anders Enocksson har tagit på sig att se över skicket på våra fönster och komma med förslag på hur vi kan gå vidare med detta. Ytterligare en medlem, Lars Simonsson, har tagit initiativ till att se över el-systemet i vår förening. Valberedningen har tagit fram förslag på internrevisorer, vilket är en tjänst som vi tidigare köpt från revisionsbyrå. Vi vill från styrelsen rikta är särskilt tack till er som engagerat er i arbetsgrupper/arbetsuppdrag, valberedning och revision, på städdagar mm. Vi är övertygade om att det bidrar till en välfungerande och trevlig förening. TACK!

Vi är en förening med stabil ekonomi och jämförelsevis låga lån, men vi har samtidigt de senaste fem åren (2015 - 2019) haft ett genomsnittligt negativt årsresultat efter finansiella kostnader om 374 000 kr per år. Styrelsens ambition har varit att vända denna trend för att fortsatt ha en hållbar och stabil ekonomi med låga lån. Styrelsen har sett över ekonomin och gjort en del förändringar. Vi försöker att samla beställningsjobb i form av fastighetsskötsel för att öka kostnadseffektiviteten. Vi har också sett över våra inköpsrutiner för att minska icke nödvändiga inköp till föreningen.

Vi har tre hyresgäster i föreningen. Deras verksamheter är alla hårt drabbade av Covid. De har under en period under

våren fått hyresreduktion, vilket vi som förening kunnat återsöka. Vi har i styrelsen beslutat att inte höja deras hyror 2021. Om situationen kring Covid inte snart vänder kan vi behöva ta ställning till fler åtgärder för att kunna behålla stabila och skötsamma hyresgäster i vår förening.

Vi har en underhållsplan, som tagits fram med hjälp av Riksbyggen tidigare. I denna står det när olika delar av vår fastighet behöver ses över/renoveras. Vi kommer under 2021 fatta beslut om fönsterrenovering ska genomföras.

Styrelsen BRF Linnor

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 36 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 37 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 15 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

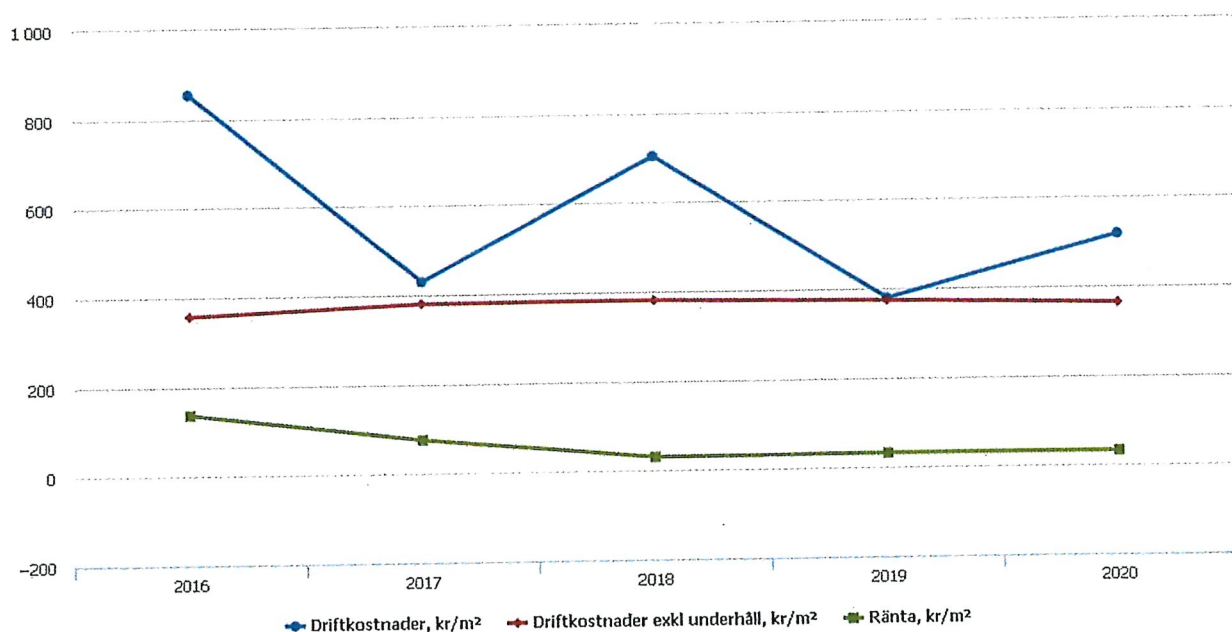
Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 528 kr/m<sup>2</sup>/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5).



## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 377	1 410	1 398	1 390	1 505
Resultat efter finansiella poster	-30	1	-676	-45	-1 094
Årets resultat	-30	1	-676	-45	-1 094
Resultat exklusive avskrivningar	257	310	-366	264	-784
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-206	-616	-587	43	-1 005
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	227	227	108	108	108
Balansomslutning	30 939	30 991	31 018	31 728	31 909
Soliditet %	78	78	78	78	78
Likviditet % exkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	566	401	241	354	208
Likviditet % inkl. låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	16	-	-	-	-
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	528	528	528	528	597
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	518	379	704	430	854
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	364	374	381	380	357
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	33	33	31	76	136
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	295	221	0	58	0
Lån, kr/m <sup>2</sup>	3 235	3 235	3 235	3 235	3 235



**Nettoomsättning:** intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

**Resultat efter finansiella poster:** Se resultaträkningen.

**Soliditet:** beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 553 358	11 085 403	452 394	-5 918 968	955
Disposition enl. årsstämmobeslut				955	-955
Reservering underhållsfond			463 000	-463 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-313 741	313 741	
Årets resultat					-29 916
Vid årets slut	18 553 358	11 085 403	601 653	-6 067 272	-29 916

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 918 012
Årets resultat	-29 916
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-463 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	313 741
<b>Summa</b>	<b>-6 097 188</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 6 097 188

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



# Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 377 177	1 409 580
Övriga rörelseintäkter	Not 3	188 243	7 527
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 565 420</b>	<b>1 417 107</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-1 055 826	-772 967
Övriga externa kostnader	Not 5	-113 957	-150 229
Personalkostnader	Not 6	-79 467	-119 564
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-286 722	-309 479
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 535 972</b>	<b>-1 352 240</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>29 447</b>	<b>64 867</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	3 021	2 449
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	3 925	1 071
Räntekostnader och liknande resultatposter		-66 310	-67 432
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-59 364</b>	<b>-63 912</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-29 916</b>	<b>955</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-29 916</b>	<b>955</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	29 827 429	30 114 151
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>29 827 429</b>	<b>30 114 151</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 827 429</b>	<b>30 114 151</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	48 194
Övriga fordringar	Not 12	15 884	11 820
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	27 368	30 014
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>43 252</b>	<b>90 028</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	1 068 486	787 180
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 068 486</b>	<b>787 180</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 111 738</b>	<b>877 207</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>30 939 167</b>	<b>30 991 358</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	29 638 761	29 638 761	
Fond för yttre underhåll	601 653	452 394	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>30 240 414</b>	<b>30 091 155</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-6 067 271	-5 918 968	
Årets resultat	-29 916	955	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-6 097 188</b>	<b>-5 918 012</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 143 226</b>	<b>24 173 143</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	6 599 592
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>6 599 592</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 599 592	0
Leverantörsskulder		31 019	19 749
Övriga skulder	Not 16	120	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	165 210	198 755
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>6 795 941</b>	<b>218 624</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>30 939 167</b>	<b>30 991 358</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	119
Tillkommande utgifter	Linjär	10-93
Markanläggningar	Linjär	10-93
Inventarier	Linjär	5-10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	989 808	989 808
Hyror, lokaler	419 577	419 772
Rabatter	-32 208	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 377 177</b>	<b>1 409 580</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	7 799	7 165
Fakturerade kostnader	1 620	360
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	2
Övriga rörelseintäkter	178 825	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>188 243</b>	<b>7 527</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-313 741	-10 606
Reparationer	-51 915	-80 404
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-65 839	-64 747
Försäkringspremier	-32 816	-27 964
Kabel- och digital-TV	-141 155	-115 553
Serviceavtal	-1 313	0
Obligatoriska besiktningar	-16 540	-33 984
Övriga utgifter, köpta tjänster	0	-4 034
Förbrukningsinventarier	-19 696	-22 621
Vatten	-76 932	-71 012
Fastighetsel	-30 203	-39 438
Uppvärmning	-168 871	-189 113
Sophantering och återvinning	-41 941	-41 539
Förvaltningsarvode drift	-94 865	-71 953
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-1 055 826</b>	<b>-772 967</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Fritidsmedel	-270	-3 410
Förvaltningsarvode administration	-48 830	-47 659
Arvode, yrkesrevisor	-12 005	-12 500
Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-675
Kreditupplysningar	0	-1 800
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-8 280	-9 525
Kontorsmateriel	-129	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-1 723	0
Bankkostnader	-1 910	-1 910
Advokat och rättegångskostnader	-39 375	-64 312
Övriga externa kostnader	365	-8 438
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-113 957</b>	<b>-150 229</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-59 720	-90 948
Sociala kostnader	-19 747	-28 616
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-79 467</b>	<b>-119 564</b>

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-  
och immateriella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-171 819	-171 819
Avskrivningar tillkommande utgifter	-114 903	-114 903
Avskrivning Installationer	0	-22 757
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-286 722</b>	<b>-309 479</b>

**Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	3 021	2 449
<b>Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar</b>	<b>3 021</b>	<b>2 449</b>

**Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	3 016	34
Övriga ränteintäkter	909	1 037
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>3 925</b>	<b>1 071</b>



**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	20 475 095	20 475 095
Mark	8 320 715	8 320 715
Tillkommande utgifter	5 220 958	5 220 958
	<b>34 016 768</b>	<b>34 016 768</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>34 016 768</b>	<b>34 016 768</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 944 579	-2 772 760
Tillkommande utgifter	-958 037	-843 134
	<b>-3 902 616</b>	<b>-3 615 894</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-171 819	-171 819
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-114 903	-114 903
	<b>-286 722</b>	<b>-286 722</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 189 338</b>	<b>-3 902 616</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>29 859 429</b>	<b>30 114 151</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	17 358 697	17 530 516
Mark	8 320 715	8 320 715
Tillkommande utgifter	4 180 017	4 262 920
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	58 600 000	58 600 000
Lokaler	3 583 000	3 583 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>62 183 000</b>	<b>62 183 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>23 841 000</i>	<i>23 841 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 342 000</i>	<i>38 342 000</i>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	2 395	2 395
Installationer	227 575	227 575
	<b>229 970</b>	<b>229 970</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>229 970</b>	<b>229 970</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-2 395	-2 395
Installationer	-227 575	-204 818
	<b>-229 970</b>	<b>-207 213</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	0	-22 757
	<b>0</b>	<b>-22 757</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-2 395	-2 395
Installationer	-227 575	-227 575
	<b>-229 970</b>	<b>-229 970</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	0	0

**Not 12 Övriga fordringar**

	2020-12-31	2019-12-31
Skattefordringar	9 753	10 845
Skattekonto	975	975
Andra kortfristiga fordringar	5 156	0
	<b>15 884</b>	<b>11 820</b>
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>15 884</b>	<b>11 820</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 525	7 241
Förutbetalda driftkostnader	0	6 380
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	5 888
Förutbetald kabel-tv-avgift	18 843	10 505
	<b>27 368</b>	<b>30 014</b>
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>27 368</b>	<b>30 014</b>



**Not 14 Kassa och bank**

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	303 928	303 019
Transaktionskonto	764 558	484 160
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 068 486</b>	<b>787 180</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	6 599 592	6 599 592
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-6 599 592	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>6 599 592</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,75%	2021-08-25	4 630 950,00	0,00	0,00	4 630 950,00
SWEDBANK	0,63%	2021-08-25	1 968 642,00	0,00	0,00	1 968 642,00
<b>Summa</b>			<b>6 599 592,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 599 592,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 6 599 592 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Övriga skulder**

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning hyror och avgifter	120	120
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>120</b>	<b>120</b>



**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	4 537	9 292
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	7 315
Upplupna elkostnader	2 408	1 786
Upplupna vattenavgifter	19 126	18 223
Upplupna värmekostnader	24 312	25 173
Upplupna kostnader för renhållning	5 168	5 351
Upplupna revisionsarvoden	13 005	13 750
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	3 302
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	917
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	96 654	113 646
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>165 210</b>	<b>198 755</b>

**Not 18 Ställda säkerheter**

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 444 055	16 444 055

**Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



## Styrelsens underskrifter

\_\_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Anna Forum

\_\_\_\_\_  
Ann Enocksson

\_\_\_\_\_  
Camilla Dorvall

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-

\_\_\_\_\_  
Peter Pettersson  
Föreningsvald revisor







# Verifikat

Transaktion 09222115557445164826

## Dokument

Årsredovisning 201231 234198

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2021-04-13 16:35:48 CEST (+0200) av  
Riksbyggen (R)

Färdigställt 2021-04-15 16:24:35 CEST (+0200)

## Initierare

Riksbyggen (R)

Riksbyggen

Org. nr 702001-7781

noreply@riksbyggen.se

## Signerande parter

Anna Forum (AF)

BRF Linnor ()

anna.forum@outlook.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Anna Helén Forum"

Signerade 2021-04-13 17:01:56 CEST (+0200)

Camilla Dorvall (CD)

BRF Linnor ()

camilla.dorvall@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"CAMILLA DORVALL"

Signerade 2021-04-14 13:49:07 CEST (+0200)

Peter Pettersson (PP)

BRF Linnor ()

peter@backupmanagement.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"PETER PETTERSSON"

Signerade 2021-04-15 16:24:35 CEST (+0200)

Ann Enocksson (AE)

BRF Linnor ()

ANN.ENOCKSSON@LIVE.SE



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ann  
Marie Enocksson"

Signerade 2021-04-13 21:32:30 CEST (+0200)



# Verifikat

Transaktion 09222115557445164826

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





## Revisionsberättelse bostadsrättsföreningen Linnor i Göteborgs kommun

Organisationsnummer: 769608-0022

Undertecknad av Linnor vald revisor avger efter fullgjort uppdrag följande revisionsberättelse.

Jag har granskat styrelsens förvaltning och handlingar samt den ekonomiska redovisningen för verksamhetsåret 2020.

Det är styrelsen som ansvarar för föreningens förvaltning och bokföring. Mitt ansvar är att uttala mig om styrelsens förvaltning och bokföring på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsred. Detta innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög, men inte absolut, säkerhet försäkra mig om att redovisning och bokföring inte innehåller väsentliga fel. Revisionen innefattar att granska styrelsens arbete och föreningens redovisning för att kontrollera dess riktighet och kvalitet.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållande i föreningen för att kunna bedöma om styrelsen har handlat i strid med föreningens stadgar eller gällande lag. Jag anser att min granskning ger mig rimlig grund för uttalandena nedan.

Den redovisning som vid granskningen fanns tillgänglig har upprättats i enlighet med de lagar och regler som gäller enligt god redovisningsred, därmed kan jag anse att den ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

När det gäller styrelsen handlande i förhållande till stadgar och lag önskar jag göra följande påpekande. Styrelsen har inte följt attestordningen som anges i stadgarna, ej heller då det gäller styrelsens egna kostnader. Så har det varit under större delen av 2020, (men även 2019 och 2018). Sedan nuvarande ordförande tillträtt har det vidtagits åtgärder, rutinerna har ändrats och vissa felaktiga transaktioner har återbetalats. Sedan slutet av 2020 följs attestreglerna enligt stadgarna. Mitt förslag till att bevilja styrelsen ansvarsfrihet nedan, beror på att det vidtagits åtgärder och att 2 ledamöter som varit med i styrelsen flera år lämnat denna under verksamhetsåret.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten i enlighet med styrelsens förslag. Fastställer resultat och balansräkning samt beviljar styrelsen ansvarsfrihet för 2020.

Datum 2021-03-28



Peter Pettersson

---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

## Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.



---

# Ordlista

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

## Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

## Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

## Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

## Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

## **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

## **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

## **Likviditet**

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

## **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

## **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

## **Ställda säkerheter**

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

## **Avskrivning av byggnader**

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

## **Arsavgift**

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

## **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.



## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteutgifter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerbara reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

## Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

---

# BRF Linnor

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen  
för BRF Linnor i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)







**Riksbyggen**

Masthuggstorget 3 B  
Box 310 60  
400 32 GÖTEBORG

[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)  
tel: 0771 – 860 860