

**Brf Linnor**  
**Org nr 769608-0022**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2011 - 31/12 2011**

*Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med bank.*

## DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande vid stämman
4. Anmälan av styrelsens val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Styrelsens årsredovisning
9. Revisorernas berättelse
10. Fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Ärendet enligt § 32
17. Stämmans avslutande

SH

Dse

W

## Att bo i bostadsrätt

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 på 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 styrelsen 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 allt från ekonomisk förvaltning till fastighetsskötsel och drift. 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.

Sat Dor

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linnor får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2011-01-01 - 2011-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>
Daniel Säterborn	Ordförande	Stämman
Jörgen Larsson	Ledamot	Stämman
Sadmir Halilovic	Ledamot	Stämman
Sargon Barkarmo	Ledamot	Stämman

#### Styrelsesuppleanter

Eva Kajava		Stämman
Martin Lannering		Stämman

#### Ordinarie revisorer

Sylvia Kusche	Revisor	Stämman
---------------	---------	---------

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 15:5 i Göteborgs kommun med därpå uppförda två st byggnader med 21 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1902. Fastighetens adress är Linnégatan 31 och Nordhemsgatan 52 i Göteborg.

#### Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok
-	3	18

Total bostadsarea: 1 651 kvm

Total lokalarea: 344 kvm

Årets taxeringsvärde 34 393 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 34 393 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

### Förvaltning/organisationsanslutning

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

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 64 tkr och planerat underhåll 227 för tkr.

### Tidigare utfört underhåll

Lagning av takfönster/yttertak på Linnégatan  
Trapphus Linnégatan ytskikt inkl el/belysning, lägenhetsdörrar  
Tvättstuga mfl utrymmen ytskikt inkl el/belysning  
Trapphus Nordhemsgatan ytskikt inkl el/belysning, lägenhetsdörrar  
Källare Nordhemsg inkl el/belysning  
Soprum ombyggnad till miljörum, igensättning sopnedkast samt uppfräschning av cykelförråd  
Åtgärdande av OVK-anmärkningar

### Planerade arbeten under 2012:

Under 2012 planeras fönstermålning i enlighet med underhållsplanen samt diverse lagning av putsskador på fasaderna.

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 19 maj 2011.

### Ekonomi

#### *Resultat och ställning (tkr)*

	<b>2011</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2007</b>
Rörelsens intäkter	1 504	1 555	1 475	1 411	1 454
Årets resultat	- 31	243	30	- 727	- 1 879
Resultat efter fondförändringar	- 25	79	- 42	- 727	- 1 660
Balansomslutning	31 337	31 853	34 226	28 939	28 350
Soliditet %	63%	62%	57%	41%	44%
Likviditet %	291%	389%	176%	69%	72%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	654	654	614	505	505

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2012 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Ordförande har ordet:

2011 har varit ett relativt lugnt år då de större renoveringarna av trapphusen, tvättstugan, miljörummet mm avslutades. En del uppföljning har behövt göras, bland annat med justering av belysning och lägenhetsdörrar som satt sig.

Föreningens utgifter har kontinuerligt setts över och minskats där så är möjligt. Förhandling och nytt lägre avtal med klotterjägarna samt nytt avtal med Renova om sophantering.

Det nya miljörummet fungerar bra och vi blir bättre och bättre på att sortera. De vanliga sopkärlen har minskats från fyra till tre och vi är på rätt väg inför den dag då de gemensamma hushållsoporna kommer att vägas och betalas därefter.

Inför årets bokslut så har Riksbyggen fört en eventuell hyreshöjning på tal. Även om hyreshöjning inte har gjorts på ett par år så gjorde styrelsen bedömningen att detta inte var nödvändigt nu. Styrelsen valde att avvakta och göra en uppföljning under året.

Den nya ansvarfördelningen, för alla medlemmar, gällande städning och skötsel av husen mm har finslipats och kommer att sjasättas nu i maj. Den är på prov fram till nyår. Samtidigt är avtalet med den nuvarande städfirman som skött trapphusen uppsagt.

Vi har under det gångna året haft många lägenhetsförsäljningar och kan därför hälsa fler nya medlemmar välkomna!

Daniel Säterborn  
Ordförande Brf Linnor

**Förslag till disposition beträffande föreningens resultat**

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 145 783
Årets resultat före fondförändring	-31 211
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-221 445
Årets ianspråktagande av underhållsfond	227 451
Summa över/underskott	<u>-3 170 989</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	<u>-3 170 989</u>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-01-01 2011-12-31</i>	<i>2010-01-01 2010-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 514 408	1 510 348
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 10 800	- 22 200
Övriga förvaltningsintäkter	3	29	66 541
		<u>1 503 637</u>	<u>1 554 689</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 63 736	- 66 230
Planerat underhåll	5	- 227 451	- 57 766
Fastighetsavgift/skatt		- 69 272	- 67 475
Driftskostnader	6	- 471 041	- 467 257
Övriga kostnader	7	- 28 798	- 69 043
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 255 870	- 202 982
		<u>-1 116 167</u>	<u>- 930 752</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>387 470</b>	<b>623 937</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande poster	9	20 185	16 850
Räntekostnader och liknande poster	10	- 438 866	- 397 933
		<u>- 418 681</u>	<u>- 381 083</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 31 211</b>	<b>242 854</b>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>- 31 211</u></b>	<b><u>242 854</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 221 445	- 221 445
lanspråktagande av underhållsfond		227 451	57 766
Förändring av underhållsfond		<u>6 006</u>	<u>- 163 679</u>
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>- 25 206</b>	<b>79 175</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	11	30 054 937	28 035 221
Maskiner och inventarier	12	182 060	204 818
Pågående byggnation och förskott	13	0	375 000
		<u>30 236 997</u>	<u>28 615 038</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 236 997</b>	<b>28 615 038</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		50	50
Skattefordringar		6 320	5 459
Skattekonto		524	434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	11 591	14 730
		<u>18 485</u>	<u>20 673</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	600 000	2 700 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Bankmedel		2 461	2 461
Avräkning med Swedbank		478 565	515 296
		<u>481 026</u>	<u>517 757</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 099 511</b>	<b>3 238 430</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 336 508</b>	<b>31 853 469</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2011-12-31</i>	<i>2010-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	16		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 290 023	17 290 023
Upplåtelseavgifter		5 298 934	5 298 934
Underhållsfond		229 528	235 534
		<u>22 818 485</u>	<u>22 824 491</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 145 783	-3 224 958
Årets resultat		- 31 211	242 854
Avsättning till underhållsfond		- 221 445	- 221 445
Anspråktagande av underhållsfond		227 451	57 766
		<u>-3 170 989</u>	<u>-3 145 783</u>
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<b><u>19 647 496</u></b>	<b><u>19 678 707</u></b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	17	11 310 790	11 342 329
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, kortfristiga		30 076	27 708
Leverantörsskulder		29 299	106 339
Övriga kortfristiga skulder	18	96 531	96 190
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	222 316	602 196
		<u>378 222</u>	<u>832 433</u>
<b><i>Summa skulder</i></b>		<b><u>11 689 012</u></b>	<b><u>12 174 762</u></b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>31 336 508</u></b>	<b><u>31 853 469</u></b>

### Ställda säkerheter

*Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån* 16 444 055 16 444 055

**Ansvarsförbindelser** Inga Inga

## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

---

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd, förutom K2-reglerna för mindre ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1). Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. 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.

### Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter 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 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 729.243 kr.

Därutöver erlägger föreningen en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av 1 302 (1 277) kr per lägenhet (alt. 6 512 (6 387) kr per småhus eller 0,75 %) eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler. Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat. För att öka informationen och förtydliga föreningens långsiktiga underhållsplanering anges planenlig fondavsättning och ianspråktaganden ur fonden som tillägg till resultaträkningen.

### Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### *Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar*

Kompletteras med typen av avskrivningsplan (ÅRL 4:4-6, BFNAR2001:3) som tillämpas för fastigheten samt slutår.

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>Avskrivningsplan</u>	<u>Antal år</u>
Byggnader	Prog	100
Standarförbättringar och markanläggningar	Rak	10-93
Inventarier	Rak	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 079 976	1 079 976
Hyror, lokaler	434 432	430 372
	<hr/>	<hr/>
	1 514 408	1 510 348
 <b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 10 800	- 10 800
Rabatter	0	- 11 400
	<hr/>	<hr/>
	- 10 800	- 22 200
 <b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	29	20
Försäkringsersättningar	0	66 521
	<hr/>	<hr/>
	29	66 541
 <b>Not 4 Reparationer</b>		
Bostäder	8 721	4 853
Tvättstugor	6 951	2 288
Gemensamma utrymmen	22 908	15 048
Vatten/Avlopp	1 770	3 281
Hissar	5 033	12 739
Övriga installationer	9 353	1 404
Huskropp	9 000	26 188
Gårdar och grönanläggningar	0	430
	<hr/>	<hr/>
	63 736	66 230
 <b>Not 5 Planerat underhåll</b>		
Gemensamma utrymmen	93 125	39 066
Tvättstugor	89 688	0
VA/Sanitet	0	18 700
Huskroppar	44 638	0
	<hr/>	<hr/>
	227 451	57 766
 <b>Not 6 Driftskostnader</b>		
Vägavgifter, arrende	3 360	3 278
Fastighetsförsäkring	11 401	11 057
Arvode förvaltning	23 636	23 115
Kabel-TV	38 071	31 722
Juridiska kostnader	0	- 1 015
Revisionsarvode, externt	10 750	10 725
Fastighetsskötsel	0	2 875
Städ	29 000	22 000
Obligatoriska besiktningar	8 781	7 678
Förbrukningsmateriel	2 892	369
Inventarier	1 457	0
Vatten	53 377	51 029
El	50 165	49 192
Uppvärmning	203 435	226 341
Sophantering	34 716	28 891
	<hr/>	<hr/>
	471 041	467 257

	2011-12-31	2010-12-31
<b>Not 7 Övriga kostnader</b>		
Fritidsmedel	339	2 076
Lokalkostnader	4 125	2 813
Medlems- och föreningsavgifter	6 450	6 450
Konsultarvoden	16 404	56 654
Bankkostnader	405	150
Övriga externa kostnader	1 075	900
	<hr/>	<hr/>
	28 798	69 043
 <b>Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	165 480	163 760
Avskrivning om- och tillbyggnader	6 508	6 508
Byggnadsinventarier	48 438	7 456
Anslutningsavgifter	22 758	22 758
Standardförbättringar	12 687	2 500
	<hr/>	<hr/>
	255 870	202 982
 <b>Not 9 Ränteintäkter och liknande poster</b>		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	433	382
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	19 638	15 015
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	24	0
Övriga ränteintäkter	90	1 453
	<hr/>	<hr/>
	20 185	16 850
 <b>Not 10 Räntekostnader och liknande poster</b>		
Räntekostnader, fastighetslån	438 344	397 866
Övriga räntekostnader	0	67
Övriga finansiella kostnader	522	0
	<hr/>	<hr/>
	438 866	397 933
 <b>Not 11 Byggnader och mark</b>		
<b>Anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början		
Byggnader	20 475 095	20 475 095
Mark	8 320 715	8 320 715
Standardförbättringar	730 551	730 551
	<hr/>	<hr/>
	29 526 361	29 526 361
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	2 252 829	0
	<hr/>	<hr/>
	2 252 829	0
 <b>Summa anskaffningsvärden</b>	<hr/>	<hr/>
	<b>31 779 190</b>	<b>29 526 361</b>
 <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början		
Byggnader	-1 411 924	-1 248 164
Standardförbättringar	- 79 216	- 62 752
	<hr/>	<hr/>
	-1 491 140	-1 310 916

	2011-12-31	2010-12-31
Årets avskrivning byggnader	- 165 480	- 163 760
Årets avskrivning standardförbättringar	- 67 633	- 16 464
<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-1 724 253</b>	<b>-1 491 140</b>

Restvärde enligt plan vid årets slut	30 054 937	28 035 221
<i>Varav</i>		
Byggnader	18 897 691	19 063 171
Mark	8 320 715	8 320 715
Standardförbättringar	2 836 531	651 335
<b>Taxeringsvärden</b>	<b>34 939 000</b>	<b>34 939 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<b>18 773 000</b>	<b>18 773 000</b>

## Not 12 Maskiner och inventarier

### Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg	2 395	2 395
Installationer	227 575	227 575

<b>Summa anskaffningsvärden</b>	<b>229 970</b>	<b>229 970</b>
---------------------------------	----------------	----------------

### Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg	- 2 395	- 2 395
Installationer	- 45 515	- 22 758

<b>Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>- 47 910</b>	<b>- 25 153</b>
-----------------------------------------------------	-----------------	-----------------

<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>182 060</b>	<b>204 818</b>
---------------------------------------------	----------------	----------------

*Varav*

Installationer	182 060	204 818
----------------	---------	---------

## Not 13 Pågående byggnation och förskott

Pågående byggnation och förskott

	0	375 000
	0	375 000

## Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald kabel-tv-avgift

9 699                      9 697

Upplupna ränteintäkter

840                         5 033

Övrigt

1 052                      0

**11 591                      14 730**

## Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen

Likviditetsplacering via Riksbyggen

600 000                    2 700 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	600 000	2,40	2012-01-09

Not 16 Eget kapital	Bundet	2011-12-31 Bundet	2010-12-31 Fritt
	<i>Insatser och uppl. avgift</i>	<i>Underhålls fond</i>	<i>Resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>22 588 957</b>	<b>235 534</b>	<b>-3 145 783</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			6 006
Avsättning till underhållsfond		221 445	
Uttag ur underhållsfond		- 227 451	
Nya insatser och uppl. Avgifter	0		
Årets resultat			- 31 211
<b>Vid årets slut</b>	<b>22 588 957</b>	<b>229 528</b>	<b>-3 170 989</b>

### Not 17 Fastighetslån

Fastighetslån		11 340 866	11 370 037
Avgår nästa års amortering		- 30 076	- 27 708
<b>Skuld vid årets slut</b>		<b>11 310 790</b>	<b>11 342 329</b>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,86%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,53	2017-10-25	4 630 950			4 630 950
SWEDBANK HYPOTEK	3,63		2 268 642			2 268 642
SWEDBANK HYPOTEK	4,05	2013-11-26	4 470 445		29 171	4 441 274
			<b>11 370 037</b>		<b>29 171</b>	<b>11 340 866</b>

### Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Avräkning HUS				0	50
Avräkning LÅN				96 531	96 140
				<b>96 531</b>	<b>96 190</b>

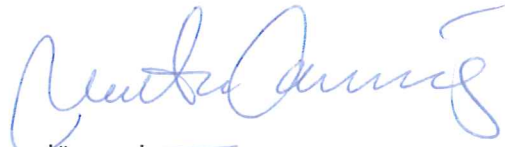
### Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader		13 875	3 677
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll		0	375 000
Upplupna elkostnader		5 731	9 195
Upplupna vattenavgifter		13 634	13 040
Upplupna värmekostnader		26 407	36 971
Upplupna kostnader för renhållning		4 663	4 676
Upplupna revisionsarvoden		10 000	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2 500	11 969
Förutbetalda hyror och avgifter		145 506	136 668
		<b>222 316</b>	<b>602 196</b>

Göteborg 2012-05-24



Daniel Säterborn



~~Jörgen Larsson~~  
Martin Lannering

Jörgen Larsson  
är avflyttad



Sargon Barkarmo



Sadrž Halilovic

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 maj 2012



Sylvia Kusche  
Godkänd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF LINNOR  
Org.nr. 769608-0022

### Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för BRF LINNOR för år 2011.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Uttalanden*

Enligt min 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 2011 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF LINNOR för år 2011.

### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.


Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### *Uttalanden*

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

Göteborg den 30 maj 2012

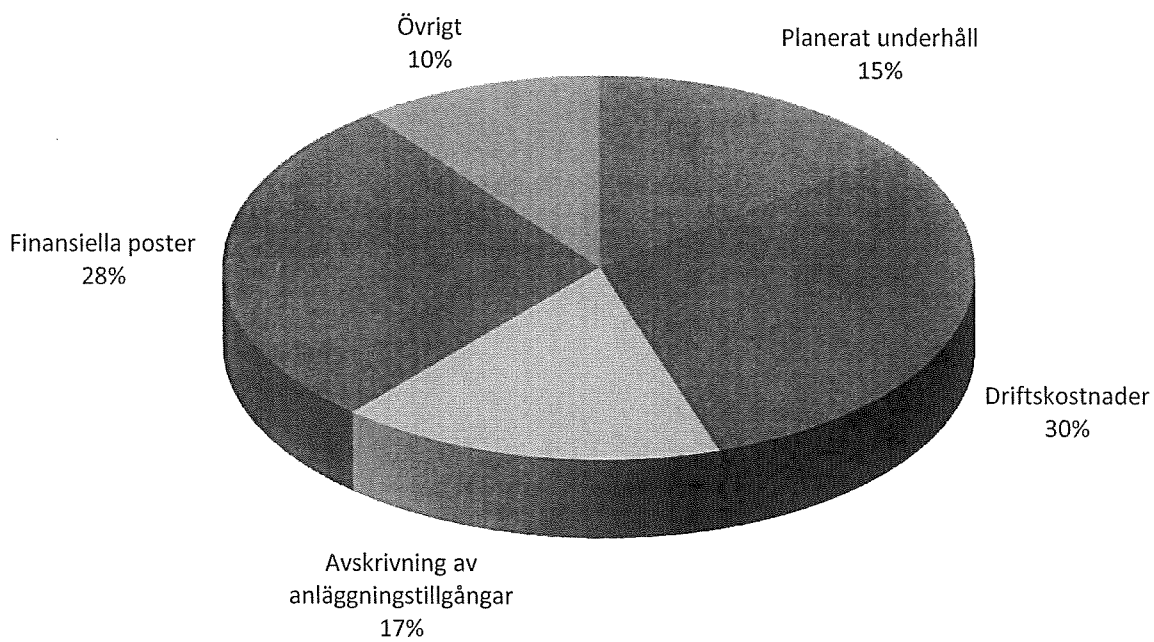


Sylvia Kusche  
Godkänd revisor

## Nyckeltal

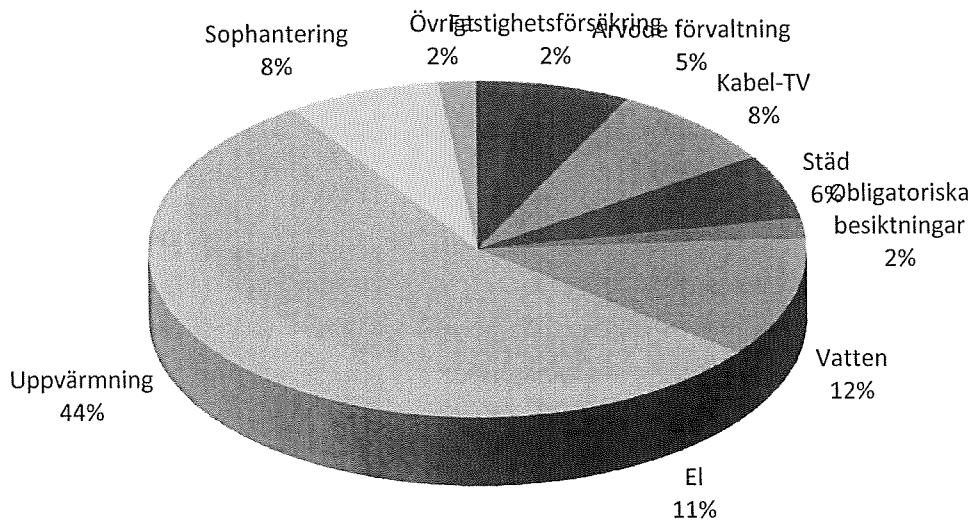
---

Kostnadsfördelning	2011	2010
Reparationer	63 736	66 230
Planerat underhåll	227 451	57 766
Fastighetsavgift/skatt	69 272	67 475
Driftskostnader	471 041	467 257
Övriga kostnader	28 798	69 043
Avskrivning av anläggningstillgångar	255 870	202 982
Finansiella poster	438 866	397 933
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 555 033</b>	<b>1 328 685</b>



**Driftskostnadsfördelning**

	<b>2011</b>	<b>2010</b>
Vägavgifter, arrende	3 360	3 278
Fastighetsförsäkring	11 401	11 057
Arvode förvaltning	23 636	23 115
Kabel-TV	38 071	31 722
Juridiska kostnader	0	- 1 015
Revisionsarvode, externt	10 750	10 725
Fastighetsskötsel	0	2 875
Städ	29 000	22 000
Obligatoriska besiktningar	8 781	7 678
Förbrukningsmateriel	2 892	369
Inventarier	1 457	0
Vatten	53 377	51 029
El	50 165	49 192
Uppvärmning	203 435	226 341
Sophantering	34 716	28 891
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>471 041</b>	<b>467 257</b>



SH Don

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

2011

2010

BOA (kvm):

1651	1651
Kr / kvm	Kr / kvm

Vägavgifter, arrende	2	2
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	14	14
Kabel-TV	23	19
Juridiska kostnader	0	-1
Revisionsarvode, externt	7	6
Fastighetsskötsel	0	2
Städ	18	13
Obligatoriska besiktningar	5	5
Förbrukningsmateriel	2	0
Inventarier	1	0
Vatten	32	31
El	30	30
Uppvärmning	123	137
Sophantering	21	18
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>285</b>	<b>283</b>

S# D

# ORDLISTA

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## AVSKRIVNING

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## 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.

## 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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## 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.

## 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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120% – 150%.

## 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 motsvaras av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, d.v.s. föras över till det följande verksamhetsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

## RÄNTEBIDRAG

Bidrag från Boverket som minskar föreningens räntekostnader på de lån föreningen tagit för bl.a. fastighetsfinansiering.

## SOLIDITET

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25% och uppåt.

## STÄLLDA SÄKERHETER

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

## VÄRDEMINSKNING AV FASTIGHETEN

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

## ÅRSAVGIFT

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter 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.