



**Brf Linnor**  
**Org nr 769608-0022**  
**Årsredovisning**  
**1/1 2010 - 31/12 2010**

*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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Linnor får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Utsedd av</u>	<u>Vald t.o.m. årsstämman</u>
Daniel Säterborn	Ordförande	Stämman	2011
Jon Malmqvist	Ledamot	Stämman	2011
Sargon Barkarmo	Ledamot	Stämman	2012
Sadmir Halilovic	Ledamot	Stämman	2012
Jörgen Larsson	Ledamot	Stämman	2011

#### Styrelsesuppleanter

Martin Lannering		Stämman	2011
Eva Kajáva		Stämman	2012

#### 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:

2 rok	3 rok
3	18

Total bostadsarea:	1 651 kvm
Total lokalarea:	344 kvm

Årets taxeringsvärde	34 393 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	27 710 000 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 66 tkr och planerat underhåll för 58 tkr.

### Underhållsarbeten 2010:

De planerade underhållsarbetena av gemensamma utrymmen som trapphus, entréer, miljörum och tvättstuga påbörjades under november månad. Kostnadsbedömning för dessa arbeten vilka kommer fortsätta en bit in på 2011 är ca 1,8 milj. kr, baserat på offert från den upphandlade byggfirman. Följande poster ingår:

- Trapphus Linnégatan ytskikt och kliker på golv inkl el/belysning
- Tvättstuga mfl utrymmen ytskikt tak/väggar inkl el/belysning
- Trapphus Nordhemsgatan ytskikt tak/väggar inkl el/belysning
- Källare Linnégatan, ytskikt väggar/tak inkl el/belysning
- Soprum ombyggnad till miljörum ytskikt golv/tak/väggar, igensättning sopnedkast samt uppfräschning av cykelförråd
- Åtgärdande av OVK-anmärkningar på lokal
- Nya lägenhetsdörrar, säkerhetsdörrar klass 3 med nyckeltuber
- Postboxar
- Nytt låssystem (cylindrar och patentnycklar)

Anslutning till stadsnätet (GothNet) färdigställdes under hösten. Föreningens samtliga lägenheter har därmed tillgång till digital-TV via CanalDigital och bredbandsuppkoppling via fibernätverk.

### Planerade arbeten under 2011:

Fortsättning på de i november påbörjade byggarbetena i föreningen och framåt våren även lagning av yttertak på Linnégatan:

- Lagning av utsatta delar (takplåt) av yttertak på Linnégatan, ca 10-15 m<sup>2</sup>, ca 50 000 kr

### Kommande större underhåll enligt underhållsplan

2011 – värmeanläggning, byte expansionskärl 40 kkr och termostatventiler 80 kkr (preliminär åtgärd)

2012 – målning fönster på västerfasad (50 % av totalt), ca 60 000 kr (resterande fönster avvaktas)

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 20 maj 2010 . Styrelsen har hållit 12 protokollförda sammanträden.

## Ekonomi

### *Resultat och ställning (tkr)*

	2010	2009	2008	2007
Rörelsens intäkter	1 555	1 475	1 411	1 454
Årets resultat	243	30	- 727	- 1 879
Resultat efter fondförändringar	79	- 42	- 727	- 1 660
Balansomslutning	31 853	34 266	28 890	28 350
Soliditet %	62%	57%	41%	44%
Likviditet %	389%	176%	69%	72%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	614	614	505	505

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 10%. Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2001 har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Under 2010 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### Ordförande har ordet:

Renoveringarna som har påbörjats skall i huvudsak finansieras av de i kassan 2,8 miljoner kr som avsatts för detta ändamål. Minst 500 000 kr av kassan skall avsättas för eventuella framtida utgifter.

Resultatet för kommande år (2011) bedöms på grund av renoveringsarbetena bli negativt med hänsyn till ökade avskrivningar som uppstår till följd av renoveringen/standardhöjningen. Styrelsen har dock i samråd med revisor bedömt att det bästa i dagsläget är att använda delar av det kapital vi har i kassan till att utföra standardhöjande arbeten som är alla föreningens medlemmar till gagn, även om detta påverkar resultatet negativt. För närvarande finns ingen större vinst med att till exempel ytterligare amortera av lån och föreningen är i dagsläget inte högt belånad.

Renoveringsarbetena medför i sig ingen planerad avgiftshöjning för 2011.

Städdag genomfördes i september 2010 med uppslutning av ungefär 2/3 av beståndet.

Motsvarande deltagande hade vi på årsstämman i maj.

Daniel Säterborn  
Ordförande Brf Linnor

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 224 958
Årets resultat före fondförändring	242 854
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-221 445
Årets ianspråktagande av underhållsfond	57 766
Summa över/underskott	<u>-3 145 783</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond (utöver stadgeenlig avsättning)	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	<u>-3 145 783</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>2010-01-01 2010-12-31</i>	<i>2009-01-01 2009-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 510 348	1 501 958
Hyses- och avgiftsbortfall	2	- 22 200	- 26 926
Övriga förvaltningsintäkter	3	66 541	19
		<u>1 554 689</u>	<u>1 475 051</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	4	- 66 230	- 103 145
Planerat underhåll	5	- 57 766	- 127 145
Fastighetsavgift/skatt		- 67 475	- 79 812
Driftskostnader	6	- 467 257	- 428 001
Övriga kostnader	7	- 69 043	- 37 166
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 202 982	- 178 504
		<u>- 930 752</u>	<u>- 953 773</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>623 937</b>	<b>521 278</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	9	16 850	13 498
Räntekostnader		- 397 933	- 504 542
		<u>- 381 083</u>	<u>- 491 044</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>242 854</b>	<b>30 234</b>
Inkomstskatt		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>242 854</u></b>	<b><u>30 234</u></b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
<i>Avsättning till underhållsfond</i>		- 221 445	- 199 000
<i>lanspråktagande av underhållsfond</i>		57 766	127 145
<i>Förändring av underhållsfond</i>		<u>- 163 679</u>	<u>- 71 855</u>
<i>Resultat efter fondförändring</i>		79 175	- 41 621

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2010-12-31</i>	<i>2009-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10	28 035 221	28 215 445
Maskiner och inventarier	11	204 818	0
Pågående byggnation och förskott	12	375 000	0
		<u>28 615 038</u>	<u>28 215 445</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>28 615 038</b>	<b>28 215 445</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Avgifts- och hyresfordringar		50	11 500
Skattefordringar		5 459	0
Skattekonto		434	501
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	14 730	6 857
		<u>20 673</u>	<u>18 858</u>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	14	2 700 000	2 500 000
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Bankmedel		2 461	3 025 588
Medel på RB's avr.konto med Swedbank		515 296	505 803
		<u>517 757</u>	<u>3 531 391</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 238 430</b>	<b>6 050 249</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 853 469</b>	<b>34 265 694</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		17 290 023	17 290 023
Upplåtelseavgifter		5 298 934	5 298 934
Underhållsfond		235 534	71 855
		<u>22 824 491</u>	<u>22 660 812</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 224 958	-3 183 338
Årets resultat		242 854	30 234
Avsättning till underhållsfond		- 221 445	- 199 000
lanspråktagande av underhållsfond		57 766	127 145
		<u>-3 145 783</u>	<u>-3 224 958</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 678 707</b>	<b>19 435 853</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	16	11 342 329	11 395 969
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		27 708	3 025 524
Leverantörsskulder		106 339	22 830
Skatteskulder		0	8 412
Övriga skulder, kortfristiga	17	96 190	95 889
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	602 196	281 217
		<u>832 433</u>	<u>3 433 872</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>12 174 762</b>	<b>14 829 841</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 853 469</b>	<b>34 265 694</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		16 444 055	16 444 055
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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

Intäktredovisning 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.

### Inkomstskatt

Till beskattning ska bostadsrättsföreningar ta upp ränteintäkter, utdelningar och kapitalvinster på värdepapper och fastigheter samt vinster på inlösta och därefter sålda bostadsrätter.

Inkomstskatten uppgår till 26,3 % på skattepliktig inkomst.

Outnyttjade underskott från tidigare år får utnyttjas. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 667.957 kr, vilket innebär att det inte utgår någon inkomstskatt. Uppskjuten skattefordran redovisas inte på underskottsavdraget.

### 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.

## 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.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	100 år
Standardförbättringar och markanläggningar	10-93 år
Inventarier	5 år

Belopp i kr om inget annat anges.

	2010-12-31	2009-12-31
<b>Not 1 Årsavgifter och hyror</b>		
Årsavgifter, bostäder	1 079 976	1 013 725
Hyror, bostäder	0	53 803
Hyror, lokaler	430 372	434 429
	<hr/>	<hr/>
	1 510 348	1 501 958
<b>Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall</b>		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	0	- 16 126
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 10 800	- 10 800
Rabatter	- 11 400	0
	<hr/>	<hr/>
	- 22 200	- 26 926
<b>Not 3 Övriga förvaltningsintäkter</b>		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	20	19
Försäkringsersättningar	66 521	0
	<hr/>	<hr/>
	66 541	19
<b>Not 4 Reparationer</b>		
Bostäder	4 853	64 256
Tvättstugor	2 288	778
Gemensamma utrymmen	15 048	0
Vatten/Avlopp	3 281	0
Hissar	12 739	17 322
Övriga installationer	1 404	2 384
Huskropp	26 188	12 000
Gårdar och grönanläggningar	430	6 405
	<hr/>	<hr/>
	66 230	103 145

2010-12-31 2009-12-31

**Not 5 Planerat underhåll**

Lokaler, gemensamma utrymmen	39 066	91 989
VA/Sanitet	18 700	0
Huskroppar	0	35 156
	<hr/>	<hr/>
	57 766	127 145

**Not 6 Driftskostnader**

Fastighetsförsäkring	11 057	12 038
Arvode förvaltning	23 115	23 114
Kabel-TV	31 722	26 264
Juridiska kostnader	- 1 015	0
Revisionsarvode, externt	10 725	9 668
Fastighetsskötsel	2 875	0
Städ	22 000	24 000
Obligatoriska besiktningar	7 678	8 010
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 278	7 372
Förbrukningsmateriel	369	259
Inventarier	0	682
Vatten	51 029	52 108
El	49 192	41 098
Uppvärmning	226 341	194 390
Sophantering	28 891	28 998
	<hr/>	<hr/>
	467 257	428 001

**Not 7 Övriga kostnader**

Lokalkostnader	2 813	2 000
Representation	2 076	796
Serviceavgifter	6 450	6 450
Konsultarvoden	56 654	27 710
Bankkostnader	150	210
Övriga externa kostnader	900	0
	<hr/>	<hr/>
	69 043	37 166

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	163 760	162 040
Avskrivning om- och tillbyggnader	6 508	6 508
Byggnadsinventarier	7 456	7 456
Anslutningsavgifter	22 758	0
Standardförbättringar	2 500	2 500
	<hr/>	<hr/>
	202 982	178 504

2010-12-31 2009-12-31

**Not 9 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	382	961
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	15 015	11 528
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	0	1
Övriga ränteintäkter	1 453	1 008
	<hr/>	<hr/>
	16 850	13 498

**Not 10 Byggnader och mark**

**Anskaffningsvärden**

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

**Summa anskaffningsvärden**

**29 526 361 29 526 361**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Byggnader	-1 248 164	-1 086 124
Standardförbättringar	- 62 752	- 46 288
	<hr/>	<hr/>
	-1 310 916	-1 132 412

Årets avskrivning byggnader

- 163 760 - 162 040

Årets avskrivning standardförbättringar

- 16 464 - 16 464

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**-1 491 140 -1 310 916**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**28 035 221 28 215 445**

Varav

Byggnader	19 063 171	19 226 931
Mark	8 320 715	8 320 715
Standardförbättringar	651 335	667 799

**Taxeringsvärden**

bostäder	30 200 000	22 400 000
lokaler	4 193 000	5 310 000

Totalt taxeringsvärde

---

34 393 000 27 710 000

varav byggnader

18 773 000 16 698 000

2010-12-31 2009-12-31

**Not 11 Maskiner och inventarier**

**Anskaffningsvärden**

Vid årets början

Inventarier och verktyg

2 395 2 395

2 395 2 395

Årets anskaffningar

227 575

227 575 0

**Summa anskaffningsvärden**

**229 970 2 395**

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Vid årets början

Inventarier och verktyg

- 2 395 - 2 395

- 2 395 - 2 395

Årets utrangeringar

0 0

Årets avskrivningar

- 22 758

- 22 758 0

**Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan**

**- 25 153 - 2 395**

**Restvärde enligt plan vid årets slut**

**204 818 0**

Varav

Installationer

204 818 0

**Not 12 Pågående byggnation och förskott**

Pågående byggnation och förskott

375 000 0

375 000 0

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift

9 697 6 566

Upplupna ränteintäkter

5 033 291

14 730 6 857

**Not 14 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen

2 700 000 2 500 000

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	500 000	1,20	2011-01-10
90 dagar	1 200 000	1,00	2011-01-10
90 dagar	1 000 000	1,40	2011-02-10

2010-12-31 2009-12-31

**Not 15 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	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>71 855</b>	<b>-3 224 958</b>
Disposition enl årsstämmobeslut		0	0
Förändring av underhållsfond			- 163 679
Avsättning till underhållsfond		221 445	
Uttag ur underhållsfond		- 57 766	
Årets resultat			242 854
<b>Vid årets slut</b>	<b>22 588 957</b>	<b>235 534</b>	<b>-3 145 783</b>

**Not 16 Fastighetslån**

Fastighetslån	11 370 037	14 421 493
Avgår nästa års amortering	- 27 708	-3 025 524
<b>Skuld vid årets slut</b>	<b>11 342 329</b>	<b>11 395 969</b>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,09%

Låneinstitut	Ränta Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOT	2,37	5 293 222		3 024 580	2 268 642
SWEDBANK HYPOT	3,79 2011-12-20	4 630 950			4 630 950
SWEDBANK HYPOT	4,05 2013-11-26	4 497 321		26 876	4 470 445
		<b>14 421 493</b>		<b>3 051 456</b>	<b>11 370 037</b>

**Not 17 Övriga skulder, kortfristiga**

Avräkning HUS	50	0
Avräkning LÅN	96 140	95 889
	<b>96 190</b>	<b>95 889</b>

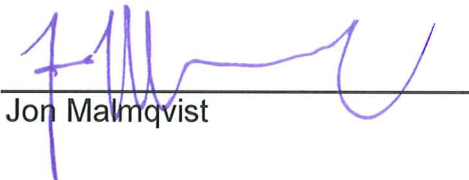
**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

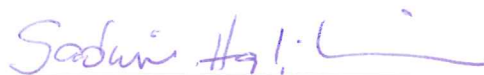
Upplupna räntekostnader	3 677	14 772
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	375 000	29 489
Upplupna elkostnader	9 195	5 546
Upplupna vattenavgifter	13 040	13 278
Upplupna värmekostnader	36 971	29 975
Upplupna kostnader för renhållning	4 676	4 886
Upplupna revisionsarvoden	11 000	11 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 969	53 279
Förutbetalda hyror och avgifter	136 668	118 992
	<b>602 196</b>	<b>281 217</b>


Göteborg 2011-04-27

  
Daniel Säterborn

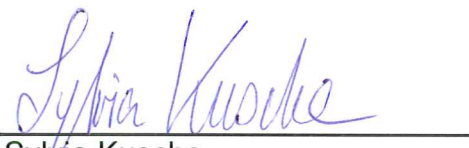
  
Sargon Barkarmo

  
Jon Malmqvist

  
Sadmir Halilovic

  
Jörgen Larsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 maj 2011

  
Sylvia Kusche  
Godkänd revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF LINNOR för år 2010-01-01 -- 2010-12-31.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

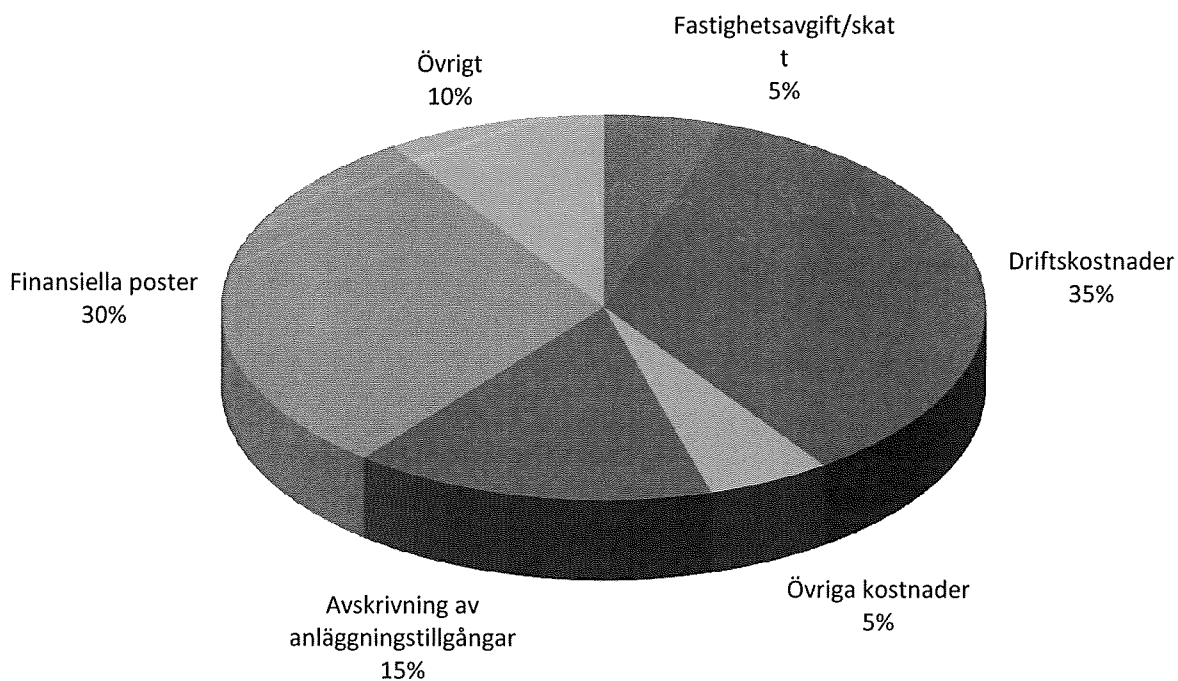
Göteborg den 18 maj 2011



Sylvia Kusche  
Godkänd revisor

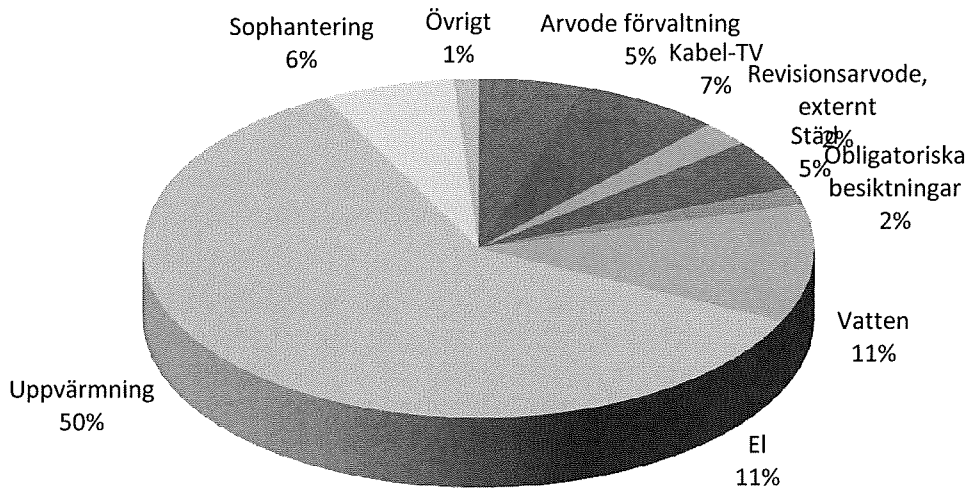
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2010	2009
Reparationer	66 230	103 145
Planerat underhåll	57 766	127 145
Fastighetsavgift/skatt	67 475	79 812
Driftskostnader	467 257	428 001
Övriga kostnader	69 043	37 166
Avskrivning av anläggningstillgångar	202 982	178 504
Finansiella poster	397 933	504 542
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 328 685</b>	<b>1 458 315</b>



**Driftskostnadsfördelning**

	2010	2009
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	11 057	12 038
Arvode förvaltning	23 115	23 114
Kabel-TV	31 722	26 264
Juridiska kostnader	- 1 015	0
Revisionsarvode, externt	10 725	9 668
Fastighetsskötsel	2 875	0
Städ	22 000	24 000
Obligatoriska besiktningar	7 678	8 010
Övriga utgifter, köpta tjänster	3 278	7 372
Förbrukningsmateriel	369	259
Inventarier	0	682
Vatten	51 029	52 108
El	49 192	41 098
Uppvärmning	226 341	194 390
Soppantering	28 891	28 998
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>467 257</b>	<b>428 001</b>



## Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2010	2009
<b>BOA (kvm):</b>	<b>1651</b>	<b>1651</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Vägavgifter, arrende	0	0
Fastighetsförsäkring	7	7
Arvode förvaltning	14	14
Kabel-TV	19	16
Juridiska kostnader	-1	0
Revisionsarvode, externt	6	6
Fastighetsskötsel	2	0
Städ	13	15
Obligatoriska besiktningar	5	5
Övriga utgifter, köpta tjänster	2	4
Förbrukningsmateriel	0	0
Inventarier	0	0
Vatten	31	32
El	30	25
Uppvärmning	137	118
Sophantering	18	18
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>283</b>	<b>259</b>

# 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.