
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

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.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Linnor får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

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 677 tkr högre än föregående år främst tack vare lägre underhållskostnader. Även reparationskostnaderna har minskat.

I resultatet ingår avskrivningar med 309 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 310 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 ²
Total bostadsarea	1 874 m ²
Total lokalarea	166 m ²

Årets taxeringsvärde	62 183 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	50 837 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m ²	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 29,78 % 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 80 tkr och planerat underhåll för 11 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll Beskrivning	År	Kommentar
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	-

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Byte av armaturer	10 606
Planerat underhåll	År
Underhåll av dörrar mot innergård	2020

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

Styrelse

<u>Ordinarie ledamöter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Mattias Heribertsson	Ordförande	2020
Camilla Dorvall	Sekreterare	2020
Karl Ulvstig	Vice ordförande	2020
Jonathan Rødestedt	Ledamot	Har under året flyttat från föreningen och avgått ur styrelsen

<u>Styrelsesuppleanter</u>	<u>Uppdrag</u>	<u>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</u>
Marianne Avidan	Suppleant	2020
Ann Enocksson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

<u>Ordinarie revisorer</u>	<u>Uppdrag</u>
Önnheim & Olsson Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor

Valberedning

Annika Stiebe
Anders Enocksson

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.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38 personer.
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 8 personer.
Årets avgående medlemmar uppgår till 10 personer.
Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 36 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 2019 uppgick i genomsnitt till 528 kr/m²/år.

Styrelsen berättar om året:

På föreningsstämman redovisar vi vår ekonomi och våra projekt. Vi väljer styrelse och beslutar om vår framtid. Det är styrelsen som ansvarar för föreningens löpande förvaltning. Delar av arbetet har vi delegerat till vår ekonomiska förvaltare och vår fastighetsskötare och samarbetet fungerar bra.

De projekt föreningen genomfört under året har i stort hållit sina ramar och budgetar. Vi har inga planer på avgiftshöjningar för medlemmarna. De kommande åren planeras enbart mindre projekt som omfattas av kontinuerligt underhåll enligt den fastställda underhållsplanen. Ett tillfälle för medlemmarna att träffas, och att diskutera med styrelsen är våra städdagar som infaller varje vår och höst. Vi hoppas på bättre deltagande framöver och ett större engagemang kring att sköta de rutiner vi har i föreningen i synnerhet gällande ventilationssystem, återvinning, gemensamma ytskikt, brandvarnare samt våtrumsintyg då föreningen kan spara mycket pengar genom att detta sköts.

Vi kommer fortsätta arbetet med att kommunicera via epost samt genom föreningen hemsida som är den plats där den senaste informationen alltid finns tillgänglig. Vi hälsar alla nya medlemmarna välkomna. Bostadsrätten är en boendeform med stort inflytande för medlemmarna. Tillsammans förvaltar och formar vi framtiden för vårt boende. På stämman kan du utnyttja din rätt att påverka. // Styrelsen

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 410	1 398	1 390	1 505	1 508
Resultat efter finansiella poster	1	-676	-45	-1 094	-58
Årets resultat	1	-676	-45	-1 094	-58
Resultat exklusive avskrivningar	310	-366	264	-784	244
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-616	-587	43	-1 005	23
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	227	108	108	108	110
Balansomslutning	30 991	31 018	31 728	31 909	32 051
Soliditet %	78	78	78	78	61
Likviditet %	401	241	354	208	255
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	528	528	528	597	618
Driftkostnader, kr/m ²	379	704	430	854	396
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	374	381	380	357	278
Ränta, kr/m ²	33	31	76	136	168
Underhållsfond, kr/m ²	221	0	23	0	0
Lån, kr/m ²	3 235	3 235	3 235	3 235	6 045

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 i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 553 358	11 085 403	0	-4 790 885	-675 689
Disposition enl. årsstämmobeslut				-675 689	675 689
Reservering underhållsfond			463 000	-463 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-10 606	10 606	
Årets resultat					955
Vid årets slut	18 553 358	11 085 403	452 394	-5 918 968	955

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-5 466 574
Årets resultat	955
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-463 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	10 606
Summa	-5 918 013

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 5 918 013

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 409 580	1 397 595
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 527	10 916
Summa rörelseintäkter		1 417 107	1 408 511
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-772 967	-1 434 562
Övriga externa kostnader	Not 5	-150 229	-164 211
Personalkostnader	Not 6	-119 564	-119 162
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-309 479	-309 480
Summa rörelsekostnader		-1 352 240	-2 027 414
Rörelseresultat		64 867	-618 903
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	2 449	3 417
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	1 071	2 299
Räntekostnader och liknande resultatposter		-67 432	-62 502
Summa finansiella poster		-63 912	-56 786
Resultat efter finansiella poster		955	-675 689
Årets resultat		955	-675 689

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	30 114 151	30 400 873
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	22 757
Summa materiella anläggningstillgångar		30 114 151	30 423 630
Summa anläggningstillgångar		30 114 151	30 423 630
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		48 194	19 400
Övriga fordringar	Not 12	11 820	14 120
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	30 014	39 741
Summa kortfristiga fordringar		90 028	73 261
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	787 180	521 354
Summa kassa och bank		787 180	521 354
Summa omsättningstillgångar		877 207	594 615
Summa tillgångar		30 991 358	31 018 245

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	29 638 761	29 638 761
Fond för yttre underhåll	452 394	0
Summa bundet eget kapital	30 091 155	29 638 761
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-5 918 968	-4 790 885
Årets resultat	955	-675 689
Summa fritt eget kapital	-5 918 013	-5 466 574
Summa eget kapital	24 173 143	24 172 187
Skulder		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	6 599 592
Summa långfristiga skulder	6 599 592	6 599 592
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	19 749	56 877
Övriga skulder	Not 16	120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	198 755
Summa kortfristiga skulder	218 624	246 466
Summa eget kapital och skulder	30 991 358	31 018 245

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.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	989 808	989 808
Hyror, lokaler	419 772	407 787
Summa nettoomsättning	1 409 580	1 397 595

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	7 165	9 534
Fakturerade kostnader	360	1 380
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	2
Summa övriga rörelseintäkter	7 527	10 916

TJ

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-10 606	-657 868
Reparationer	-80 404	-147 983
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-64 747	-62 447
Försäkringspremier	-27 964	-24 492
Kabel- och digital-TV	-115 553	-86 006
Obligatoriska besiktningar	-33 984	-16 736
Övriga utgifter, köpta tjänster	-4 034	-2 877
Ersättningar till hyresgäster	0	-5 000
Förbrukningsinventarier	-22 621	-18 732
Vatten	-71 012	-69 476
Fastighetsel	-39 438	-33 897
Uppvärmning	-189 113	-200 670
Sophantering och återvinning	-41 539	-34 549
Förvaltningsarvode drift	-71 953	-73 829
Summa driftkostnader	-772 967	-1 434 562

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Fritidsmedel	-3 410	-1 180
Förvaltningsarvode administration	-47 659	-46 524
Arvode, yrkesrevisor	-12 500	-22 000
Övriga förvaltningskostnader	-675	-39 525
Kreditupplysningar	-1 800	-2 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 525	-11 807
Bankkostnader	-1 910	-1 961
Advokat och rättegångskostnader	-64 312	-37 613
Övriga externa kostnader	-8 438	-900
Summa övriga externa kostnader	-150 229	-164 211

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-90 948	-91 000
Sociala kostnader	-28 616	-28 162
Summa personalkostnader	-119 564	-119 162

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-171 819	-171 819
Avskrivningar tillkommande utgifter	-114 903	-114 903
Avskrivning Installationer	-22 757	-22 758
Summa av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-309 479	-309 480

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Utdelning på aktier och andelar i andra företag	2 449	3 417
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2 449	3 417

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	1 037	1 982
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	34	317
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 071	2 299

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	20 475 095	20 475 095
Mark	8 320 715	8 320 715
Tillkommande utgifter	5 220 958	5 220 958
	34 016 768	34 016 768
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	34 016 768	34 016 768
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 772 760	-2 600 941
Tillkommande utgifter	-843 134	-728 231
	-3 615 894	-3 329 172
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-171 819	-171 819
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-114 903	-114 903
	-286 722	-286 722
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-3 902 616	-3 615 894
Restvärde enligt plan vid årets slut	30 114 151	30 400 873
Varav		
Byggnader	17 530 516	17 702 335
Mark	8 320 715	8 320 715
Tillkommande utgifter	4 262 920	4 377 823
Taxeringsvärden		
Bostäder	58 600 000	47 400 000
Lokaler	3 583 000	3 437 000
Totalt taxeringsvärde	62 183 000	50 837 000
<i>varav byggnader</i>	<i>23 841 000</i>	<i>20 922 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>38 342 000</i>	<i>29 915 000</i>

PT

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 395	2 395
Installationer	227 575	227 575
	229 970	229 970
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	229 970	229 970
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 395	-2 395
Installationer	-204 818	-182 061
	-207 213	-184 456
Årets avskrivningar		
Installationer	-22 757	-22 757
	-22 757	-22 757
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-2 395	-2 395
Installationer	-227 575	-204 818
	-229 970	-207 213
Restvärde enligt plan vid årets slut	0	22 757
Varav		
Installationer	0	22 757

Not 12 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	10 845	13 145
Skattekonto	975	975
Summa övriga fordringar	11 820	14 120

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	7 241	6 242
Förutbetalda driftkostnader	6 380	5 778
Förutbetalt förvaltningsarvode	5 888	11 915
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 505	15 806
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	30 014	39 741

Not 14 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel SBAB	303 019	301 982
Transaktionskonto Swedbank	484 160	219 371
Summa kassa och bank	787 180	521 354

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	6 599 592	6 599 592
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
Långfristig skuld vid årets slut	6 599 592	6 599 592

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,91%	2020-10-28	4 630 950,00	0,00	0,00	4 630 950,00
SWEDBANK	1,02%	2020-05-28	1 968 642,00	0,00	0,00	1 968 642,00
Summa			6 599 592,00	0,00	0,00	6 599 592,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6 599 592 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning hyror och avgifter	120	2 052
Summa övriga skulder	120	2 052

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	9 292	8 545
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	7 315	0
Upplupna elkostnader	1 786	0
Upplupna vattenavgifter	18 223	17 661
Upplupna värmekostnader	25 173	48 077
Upplupna kostnader för renhållning	5 351	4 338
Upplupna revisionsarvoden	13 750	15 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 219	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	113 646	93 916
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	198 755	187 537

Not 18 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	16 444 055	16 444 055

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020.04.02

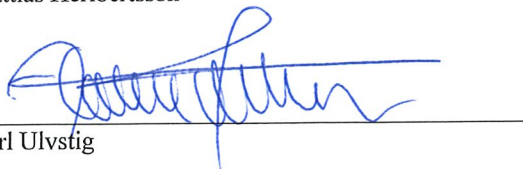
Ort och datum



Mattias Heribertsson



Camilla Dorvall



Karl Ulvstig

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-04-28

Önnheim & Olsson Revisionsbyrå



Tobias Thorsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen
Linnor

Org.nr 769608-0022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnor för räkenskapsåret 2019.

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 2019-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

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

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linnor för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 28 april 2020



Tobias Thorsson
Auktoriserad revisor

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, fastighetsservice 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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

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 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 ränteintäkter 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 planenliga 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.

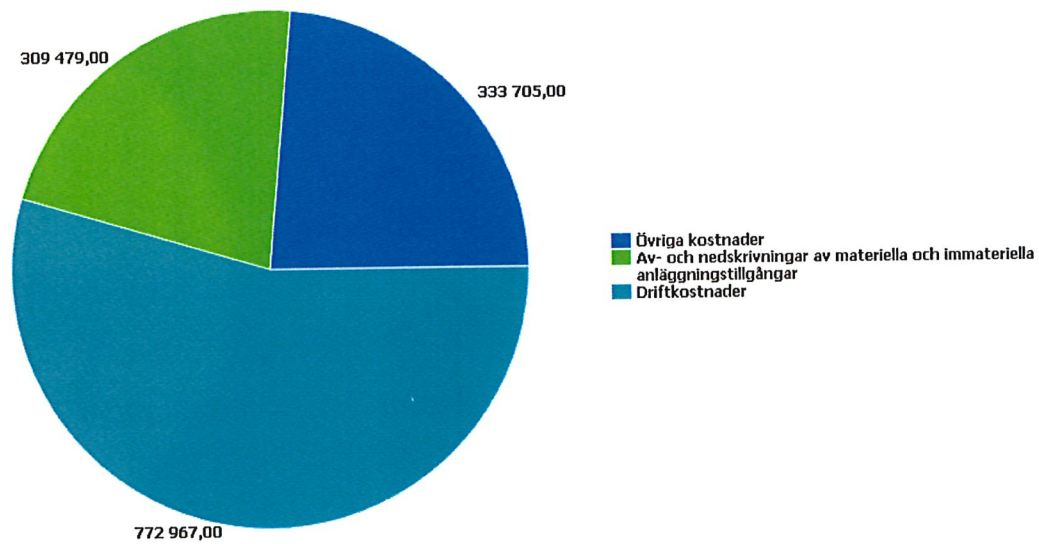
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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.

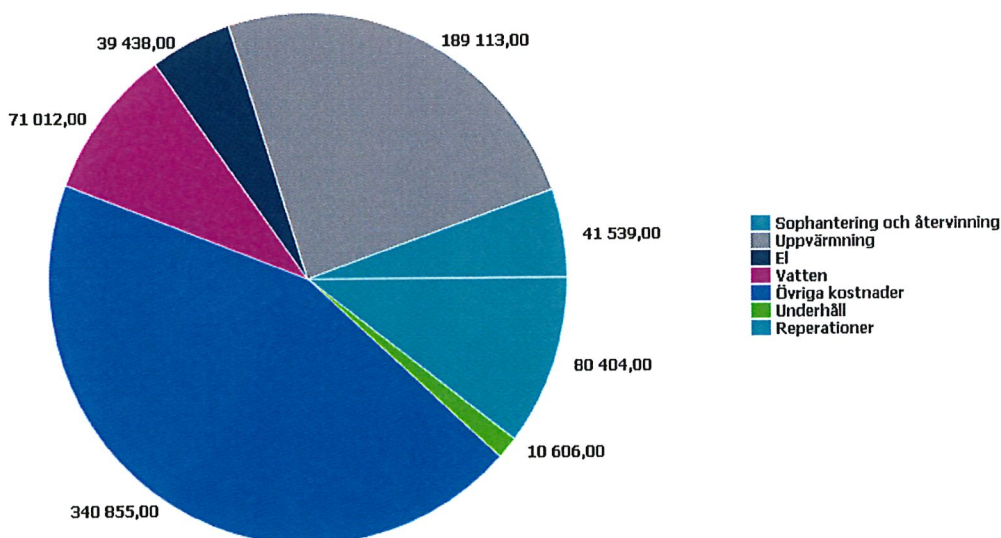
Nyckeltal

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	772 967	1 434 562
Övriga externa kostnader	150 229	164 211
Personalkostnader	119 564	119 162
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	309 479	309 480
Finansiella poster	63 912	56 786
Summa kostnader	1 416 152	2 084 200



Driftkostnadsfördelning

Belopp i kr	2019	2018
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	14 421
Trädgårdsskötsel grundavtal	9 002	0
Inre skötsel/städ, grund	54 460	53 279
Inre skötsel/städ, extra	8 491	6 129
Obligatoriska besiktningkostnader	18 750	4 584
Hissbesiktning	15 234	12 152
Övriga utgifter för köpta tjänster	4 034	2 877
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	6 780	21 144
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	11 934	18 864
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Vitvaror	0	500
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	825	4 730
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	8 285	28 251
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	2 000	13 737
Rep Installationer köpta tjänster Värme	7 883	5 819
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	5 328	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	20 613	46 775
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	100	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	9 935	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	825
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	2 838
Vandalisering	6 721	4 500
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	10 606	104 438
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	50 960
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	502 470
Fastighetsel	39 438	33 897
Uppvärmning	189 113	200 670
Vatten	71 012	69 476
Sophämtning	41 539	34 549
Fastighetsförsäkring	27 964	24 492
Ersättningar till hyresgäster	0	5 000
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	115 553	86 006
Fastighetsskatt	64 747	62 447
Förbrukningsinventarier	11 076	18 497
Förbrukningsmaterial	11 545	235
Summa driftkostnader	772 967	1 434 562



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2019-12-31	2018-12-31
BOA	1 874 kr/kvm	1 874 kr/kvm
Belopp i kr	2019	2018
Bevakningskostnader	0	0
Digitala tjänster (Bredband, TV etc)	62	46
Ersättningar till hyresgäster	0	3
Fastighetsel	21	18
Fastighetsförsäkring	15	13
Fastighetsskatt	35	33
Förbrukningsinventarier	6	10
Förbrukningsmaterial	6	0
Hissbesiktning	8	6
Inre skötsel/städ, extra	5	3
Inre skötsel/städ, grund	29	28
Konverteringskonto kontoklass 4	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	10	2
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	3
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Vitvaror	0	0
Rep Huskropp köpta tjänster Dörrar & Portar	0	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	11	25
Rep Installationer köpta tjänster Låssystem	0	0
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	1	7
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	3	0
Rep Installationer köpta tjänster Värme	4	3
Rep Markytor köpta tjänster Gräsytor	0	0
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	4	11
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage & p-platser	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	6	10
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	5	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	4	15
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	0	2
Serviceavtal	0	0
Sophämtning	22	18
Sotning.	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	0	0
Trädgårdsskötsel extra debiterat	0	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	5	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	0
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	0	27
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	268
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	6	56
Underhåll, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	0	0
Uppvärmning	101	107
Vandalisering	4	2
Vatten	38	37
Vattenskador	0	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	0	8
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	0	0
Övriga Reparationer	0	0
Övriga utgifter för köpta tjänster	2	2
Summa driftkostnader	412,47	765,51

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





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860