

---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Linnor  
Org nr: 769608-0022





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse .....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning .....	10
Noter .....	12

**Bilagor**  
Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Linnor får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 2002-02-13.

Föreningen har sitt säte i Göteborg kommun.

Årets resultat är 1 049 tkr kr bättre än föregående år p.g.a. betydligt lägre underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 309 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 264 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.

Årets taxeringsvärde 50 837 000  
Föregående års taxeringsvärde 50 837 000

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.  
Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	Summa
4	19	23

### Dessutom tillkommer:

Lokaler
3

Total tomtarea: 748 m<sup>2</sup>  
Total bostadsarea: 1 874 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 166 m<sup>2</sup>



## Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
MT Herrsalong	25	2019-09-30
Made by Individ AB	92	2018-11-30
LL Clinic AB	49	2019-09-30

Intäkter från lokalhyror utgör ca 28,77 % 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 152 tkr och planerat underhåll för 173 tkr.

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	-
Ljudmätning på uppdrag av Göteborgs stad	2017	-

Planerat underhåll	År
Uppdatering av underhållsplan	2018
Spolning avlopp/stammar 23 lägenheter	2018
Målning räcken/staket bro och innergård	2018
Underhåll av dörrar mot innergård	2019
Låsbrickor gemensamma dörrar	2019
Besiktning och åtgärder balkonger	2019

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

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mattias Heribertsson	Ordförande	Stämman	2018
Karl Ulvstig	Ledamot	Stämman	2018
Camilla Dorvall	Ledamot	Stämman	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Marianne Avidan	Stämman	2018
Erik Johansson	Stämman	2018
Emelie Svedung	Stämman	2018

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Önnheim & Olsson Revisionsbyrå	Auktoriserad revisor	Stämman

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

### 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

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 38.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 38.

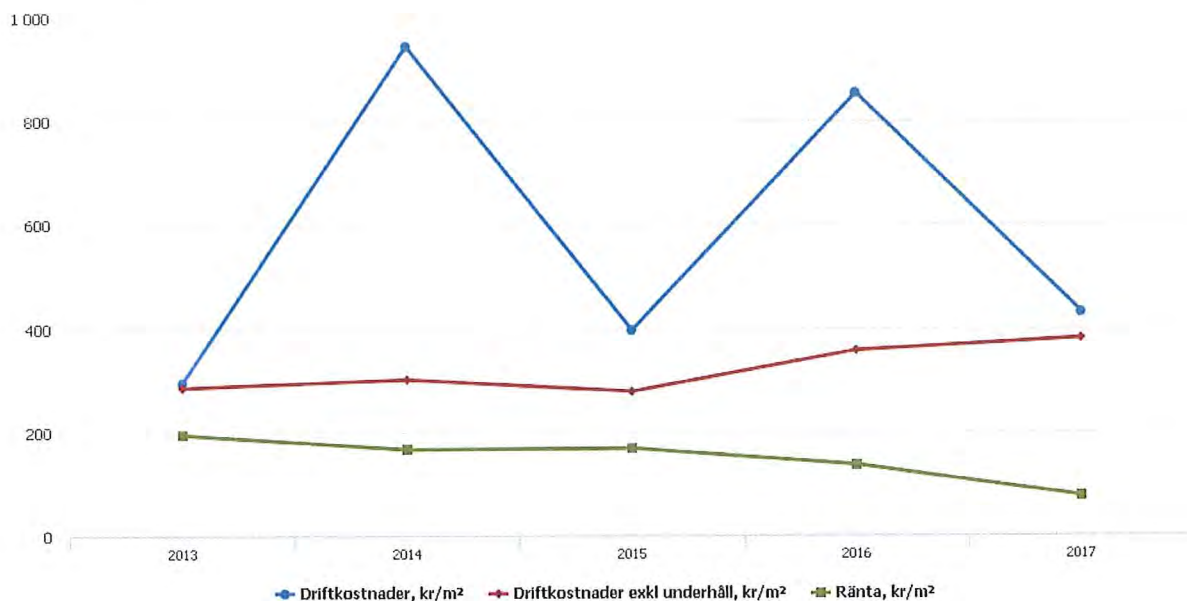
Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 15 %.

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

Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 528 kr/m<sup>2</sup>/år.

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

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 390	1 505	1 508	1 515	1 516
Resultat efter finansiella poster	-45	-1 094	-58	-1 111	244
Årets resultat	-45	-1 094	-58	-111	244
Resultat exklusive avskrivningar	264	-784	244	-808	504
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	43	-1 005	23	-1 029	282
Avsättning till underhållsfond kr/m²	108	108	110	110	111
Balansomslutning	31 728	31 909	32 051	32 096	31 858
Soliditet %	78	78	61	61	64
Likviditet %	354	208	255	228	295
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	528	597	618	618	618
Driftkostnader, kr/m²	430	854	396	944	294
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	380	357	278	301	285
Ränta, kr/m²	76	136	168	166	194
Underhållsfond, kr/m²	58	0	0	0	322
Lån, kr/m²	3 235	3 235	6 045	6 071	5 485

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

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

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



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	18 553 358	11 085 403	0	-3 651 961	-1 093 858
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 093 858	1 093 858
Reservering underhållsfond			221 000	-221 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-173 271	173 271	
Årets resultat					-45 066
<b>Vid årets slut</b>	<b>18 553 358</b>	<b>11 085 403</b>	<b>47 729</b>	<b>-4 793 548</b>	<b>-45 066</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-4 745 818
Årets resultat	-45 066
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-221 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	173 271
<b>Summa</b>	<b>-4 838 614</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 4 838 614**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 389 599	1 505 044
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 582	-15 373
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 420 181</b>	<b>1 489 671</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-876 970	-1 861 880
Övriga externa kostnader	Not 5	-67 244	-83 006
Personalkostnader	Not 6	-58 424	-57 797
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-309 480	-309 523
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 312 118</b>	<b>-2 312 206</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>108 063</b>	<b>-822 535</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 457	6 482
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-155 586	-277 805
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-153 130</b>	<b>-271 323</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-45 066</b>	<b>-1 093 858</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-45 066</b>	<b>-1 093 858</b>

TT

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	30 687 596	30 974 318
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	45 515	68 272
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>30 733 110</b>	<b>31 042 590</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 733 110</b>	<b>31 042 590</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	7 908	50
Övriga fordringar	Not 13	14 582	15 569
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	28 167	19 205
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>50 657</b>	<b>34 824</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 15	944 722	831 289
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>944 722</b>	<b>831 289</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>995 379</b>	<b>866 113</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>31 728 489</b>	<b>31 908 703</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	29 638 761	29 638 761	
Fond för yttre underhåll	47 729	0	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>29 686 490</b>	<b>29 638 761</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-4 793 547	-3 651 961	
Årets resultat	-45 066	-1 093 858	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-4 838 614</b>	<b>-4 745 818</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>24 847 876</b>	<b>24 892 943</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	6 599 592	6 599 592
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 599 592</b>	<b>6 599 592</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder	Not 17	42 058	117 693
Övriga skulder	Not 18	2 472	28 114
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	236 491	270 361
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>281 021</b>	<b>416 168</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>31 728 489</b>	<b>31 908 703</b>



# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

### Redovisning av intäkter

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

### Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	108
Tillkommande utgifter	Linjär	10-93
Installationer	Linjär	10
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	989 758	1 119 293
Hyror, lokaler	399 841	411 705
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	0	-4 185
Rabatter	0	-21 768
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>1 389 599</b>	<b>1 505 044</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Övriga ersättningar	2 240	-16 677
Fakturerade kostnader	300	1 284
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	20
Övriga rörelseintäkter	28 047	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>30 582</b>	<b>-15 373</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-173 271	-1 013 072
Reparationer	-152 405	-202 627
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-61 985	-60 998
Försäkringspremier	-19 628	-16 450
Kabel- och digital-TV	-44 421	-38 920
Systematiskt brandskyddsarbete	-13 524	-630
Obligatoriska besiktningar	-12 385	-13 867
Drift och förbrukning, övrigt	2 121	-120 580
Förbrukningsinventarier	-7 832	-14 314
Vatten	-70 905	-72 901
Fastighetsel	-32 516	-28 390
Uppvärmning	-176 023	-188 053
Sophantering och återvinning	-44 682	-44 698
Förvaltningsarvode drift	-69 513	-46 381
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-876 970</b>	<b>-1 861 880</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Förvaltningsarvode administration	-45 241	-33 729
Arvode, yrkesrevisorer	-8 063	-6 562
Övriga förvaltningskostnader	-975	-1 484
Kreditupplysningar	0	-2 150
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 032	0
Kontorsmateriel	-2 141	-1 092
Telefon och porto	-904	-895
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	0
Konsultarvoden	0	-27 125
Bankkostnader	-360	-675
Övriga externa kostnader	-5 528	-9 294
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-67 244</b>	<b>-83 006</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Styrelsearvoden	-44 799	-44 297
Sociala kostnader	-13 625	-13 500
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-58 424</b>	<b>-57 797</b>

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

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Avskrivning Byggnader	-171 819	-171 866
Avskrivningar tillkommande utgifter	-114 903	-114 899
Avskrivning Installationer	-22 758	-22 758
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-309 480</b>	<b>-309 523</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 307	6 096
Ränteintäkt kortfristiga fordringar	0	279
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	150	0
Övriga ränteintäkter	0	107
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 457</b>	<b>6 482</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-161 074	-277 785
Övriga finansiella kostnader	5 488	-20
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-155 586</b>	<b>-277 805</b>



**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	20 475 095	20 475 095
Mark	8 320 715	8 320 715
Tillkommande utgifter	5 220 958	4 951 246
	<b>34 016 768</b>	<b>33 747 056</b>
<b>Årets anskaffningar</b>		
Tillkommande utgifter	0	269 712
	<b>0</b>	<b>269 712</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>34 016 768</b>	<b>34 016 768</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-2 429 122	-2 257 256
Tillkommande utgifter	-613 328	-498 429
	<b>- 3 042 450</b>	<b>- 2 755 685</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-171 819	-171 866
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-114 913	-114 899
	<b>- 286 732</b>	<b>- 286 765</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 3 329 182</b>	<b>- 3 042 450</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>30 687 596</b>	<b>30 974 318</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	17 874 154	18 045 973
Mark	8 320 715	8 320 715
Tillkommande utgifter	4 492 727	4 607 630
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	20 922 000	20 922 000
Mark	29 915 000	29 915 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>50 837 000</b>	<b>50 837 000</b>

15

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

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	2 395	2 395
Installationer	227 575	227 575
	<b>229 970</b>	<b>229 970</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>229 970</b>	<b>229 970</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-2 395	-2 395
Installationer	-159 304	-136 546
	<b>- 161 699</b>	<b>- 138 941</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Installationer	-22 758	-22 758
	<b>- 22 758</b>	<b>- 22 758</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 184 456</b>	<b>- 161 699</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>45 515</b>	<b>68 272</b>
<b>Varav</b>		
Installationer	45 515	68 272

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	7 908	50
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>7 908</b>	<b>50</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattefordringar	13 607	14 594
Skattekonto	975	975
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>14 582</b>	<b>15 569</b>

TS

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	5 765	5 483
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 771	10 339
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 631	3 383
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>28 167</b>	<b>19 205</b>

**Not 15 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Bankmedel	641 794	539 487
Transaktionskonto	302 928	291 801
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>944 722</b>	<b>831 289</b>

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	6 599 592	6 599 592
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>6 599 592</b>	<b>6 599 592</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	0,74 %	2018-10-28	4 630 950,00	0,00	0,00	4 630 950,00
SWEDBANK	0,90 %	2018-12-31	1 968 642,00	0,00	0,00	1 968 642,00
<b>Summa</b>			<b>6 599 592,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>6 599 592,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 0,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 0,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 6.599.592,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 17 Leverantörsskulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Leverantörsskulder	42 058	117 693
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>42 058</b>	<b>117 693</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	28 114
Avräkning hyror och avgifter	2 472	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>2 472</b>	<b>28 114</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	18 024	41 206
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	71 196	63 100
Upplupna vattenavgifter	17 894	18 239
Upplupna värmekostnader	25 336	25 207
Upplupna kostnader för renhållning	4 139	3 849
Upplupna revisionsarvoden	8 000	7 725
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	91 902	111 035
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>236 491</b>	<b>270 361</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	16 444 055	16 444 055

Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



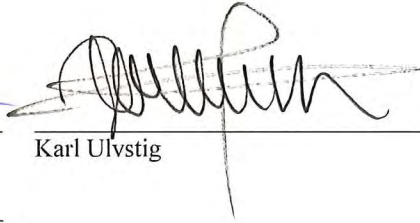
Styrelsens underskrifter

Göteborg, 2018-05-11

Ort och datum



Mattias Heribertsson



Karl Ulvstig



Camilla Dorvall

Mm revisionsberättelse har lämnats den 15/5-2018  
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 2017.

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 2017-12-31 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.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2016 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad den 3 april 2017 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *Styrelsens ansvar*

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

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

#### *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 på fel, 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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



- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 15 maj 2018

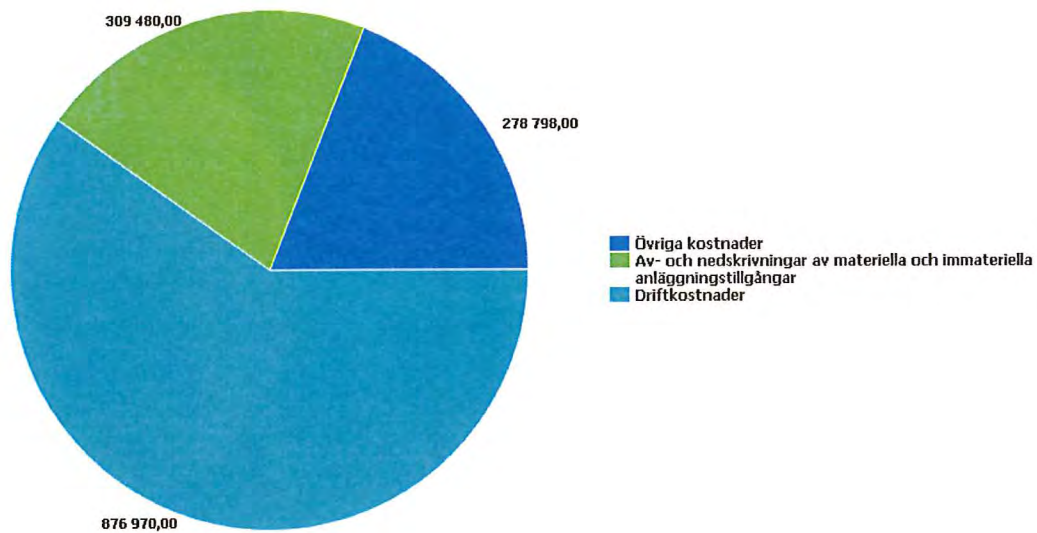


Tobias Thorsson  
Auktoriserad revisor



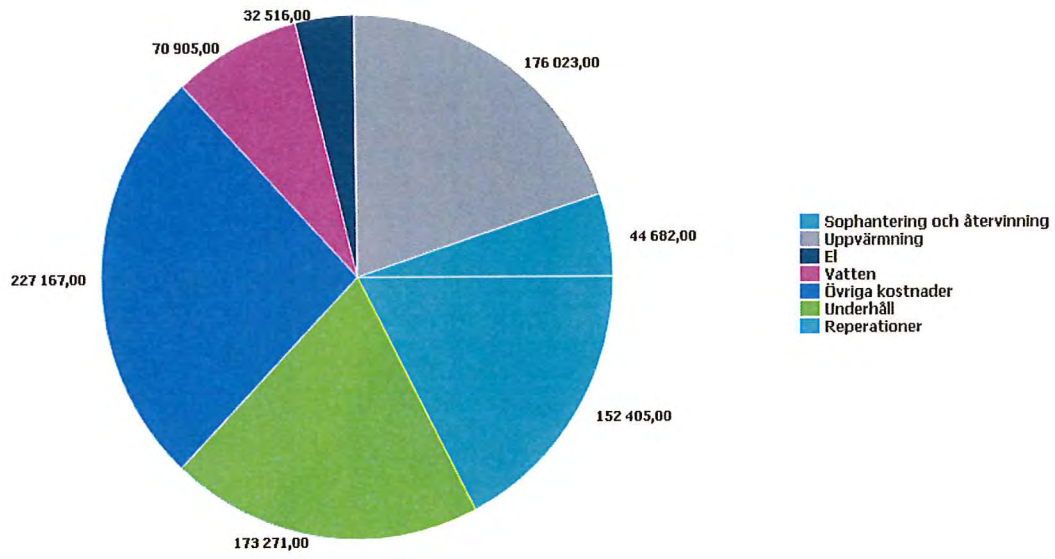
# Nyckeltal

Belopp i SEK	2017-12-31	2016-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	876 970	1 861 880
Övriga externa kostnader	67 244	83 006
Personalkostnader	58 424	57 797
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	309 480	309 523
Finansiella poster	153 130	271 323
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 465 247</b>	<b>2 583 529</b>



**Driftkostnadsfördelning**

Belopp i kr	2017	2016
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	17 822	0
Systematiskt brandskyddsarbete	13 524	630
Inre skötsel/städ, grund	51 691	42 431
Inre skötsel/städ, extra	0	3 950
Hissbesiktning	12 385	13 867
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	49 983	12 970
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	5 915	17 791
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	9 563	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	24 458	23 856
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	17 997	5 360
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	13 279
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	6 713	14 888
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	7 970	13 257
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	5 986	6 601
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	1 022	84 925
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	2 011	0
Övriga Reparationer	4 500	4 500
Vattenskador	16 287	5 200
Underhåll, utgift för köpta tjänster, lokaler	36 000	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	149 312
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	71 969
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	98 569
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	35 196	0
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	39 538
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	49 250
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	38 975	231 054
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	63 100	373 380
Fastighetsel	32 516	28 390
Uppvärmning	176 023	188 053
Vatten	70 905	72 901
Sophämtning	44 682	44 698
Fastighetsförsäkring	19 628	16 450
Kommunikation	44 421	38 920
Övriga fastighetskostnader	-2 121	120 000
Fastighetsskatt	61 985	60 998
Konverteringskonto kontoklass 4	0	580
Förbrukningsinventarier	1 261	4 247
Förbrukningsmaterial	6 571	10 067
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>876 970</b>	<b>1 861 880</b>



## Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2017-12-31	2016-12-31
BOA (kvm)	1 874 kr/kvm	1 874 kr/kvm
Belopp i kr	2017	2016
Bevakningskostnader	0	0
Fastighetsel	17	15
Fastighetsförsäkring	10	9
Fastighetsskatt	33	33
Förbrukningsinventarier	1	2
Förbrukningsmaterial	4	5
Hissbesiktning	7	7
Inre skötsel/städ, extra	0	2
Inre skötsel/städ, grund	28	23
Kommunikation	24	21
Konverteringskonto kontoklass 4	0	0
Obligatoriska besiktningkostnader	0	0
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	5	0
Rep Installationer köpta tjänster Hissar	4	7
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	10	3
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	4	8
Rep Installationer köpta tjänster Värme	0	7
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	27	7
Reparation, utgift för köpta tjänster, garage &p-platser	1	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	3	9
Reparation, utgift för köpta tjänster, huskropp	3	4
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	13	13
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	0
Reparation, utgift för köpta tjänster, markytor	1	45
Serviceavtal	0	0
Sophämtning	24	24
Sotning.	0	0
Systematiskt brandskyddsarbete	7	0
Trädgårdsskötsel grundavtal	0	0
UH Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	0	38
UH Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	19	0
UH Installationer köpta tjänster Ventilation	0	26
UH Installationer köpta tjänster Värme	0	21
Underhåll, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	0	80
Underhåll, utgift för köpta tjänster, huskropp	21	123
Underhåll, utgift för köpta tjänster, installationer	0	53
Underhåll, utgift för köpta tjänster, lokaler	19	0
Underhåll, utgift för köpta tjänster, markytor	34	199
Uppvärmning	94	100
Vatten	38	39
Vattenskador	9	3
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, extra	10	0
Yttre skötsel/fastighetsskötsel, grund	0	0
Övriga fastighetskostnader	-1	64
Övriga Reparationer	2	2
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>468,02</b>	<b>993,64</b>



---

# 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 av 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.

---

# 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, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

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

