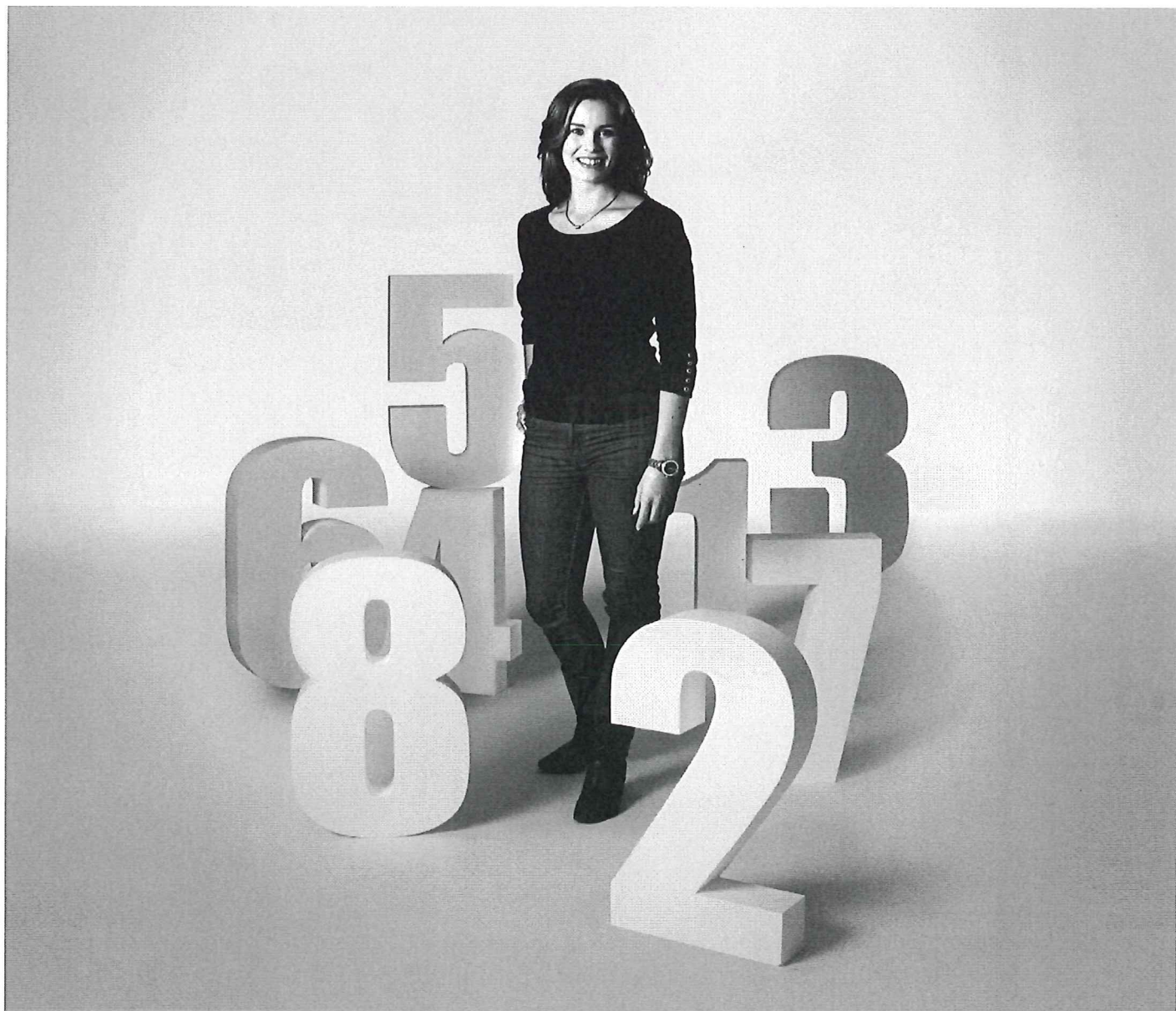


---

# Årsredovisning

BRF LINNOR  
1/1 2013 - 31/12 2013  
Org nr 769608-0022

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



## DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

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

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF LINNOR får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2013-01-01 - 2013-12-31

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Jens Fredholm	Ordförande	Stämman
Marie Louise Ljunggren Dahnér	Ledamot	Stämman
Mats Andersson	Ledamot	Stämman
Per Lindeberg	Ledamot	Stämman
Sadmir Halilovic	Ledamot	Stämman
Sebastian Hansson	Ledamot	Stämman Avflyttad november

### Styrelsesuppleanter

Marianne Lilian Avidan		Stämman
------------------------	--	---------

### Ordinarie revisorer

Sylvia Kusche	Revisor	Stämman
BDO		

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 15:5 i Göteborgs Kommun med därpå uppförda 2 st byggnader med 21 lägenheter och 5 lokaler. Byggnaderna är uppförda 1902. Fastighetens adress är Linnégatan 31 och Nordhemsgatan 52 i Göteborg.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok
3	18

### Dessutom tillkommer:

Lokaler
5

Total tomtarea:	748 kvm
Total bostadsarea:	1 747 kvm
Total lokalarea:	254 kvm

Årets taxeringsvärde	37 541 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	34 393 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 103 tkr och planerat underhåll för 16 tkr. Kostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

Utfört underhåll	År	Kommentar
Lagning av takfönster/yttertak	2011	Linnégatan
Trapphus, lägenhetsdörrar	2011	Linnégatan
Tvättstuga	2011	el/ytskikt
Trapphus, lägenhetsdörrar	2011	Nordhemsgatan
Källare	2011	Nordhemsgatan
Soprum/miljörum, cykelförråd	2011	uppträskning
Åtärdat OVK anmärkningar	2011	
Porten, dörrar	2012	
Planteringar	2013	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönsterrenovering	2014	vindslägenheterna
Takrenovering	2014	
Byte av termostater	2015	

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

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 har under året hållit ordinarie årsstämma den 22 maj 2013. Styrelsen har hållit 6 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 38 (2013-12-31)

### Löptider på lokalhyreskontrakt

Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m
Tomic Marianne	25 kvm	2016-04-30
Klippotek	45 kvm	2015-01-01
Möller Jan	90 kvm	2016-10-15
Dang Amy	45 kvm	2015-06-01
Biopatikkliniken	49 kvm	2014-06-01

Resultat och ställning (tkr)	2013	2012	2011	2010	2009
Rörelsens intäkter	1 563	1 526	1 504	1 555	1 475
Årets resultat	244	215	- 31	243	30
Resultat efter fondförändringar	39	6	- 25	79	- 42
Balansomslutning	31 857	31 538	31 337	31 853	34 266
Soliditet %	64%	63%	63%	62%	57%
Likviditet %	295%	392%	291%	389%	176%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	618	618	618	618	580
Driftskostnad, kr / kvm	241	230	235	234	214
Ränta, kr / kvm	194	212	219	199	252
Lån, kr / kvm	5 485	5 652	5 668	5 682	7 207

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2009 då avgifterna höjdes med 10%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrade årsavgifter.

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 619 kr/kvm/år.

### Överlåtelser och övriga föreningsfrågor

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 165 410
Årets resultat före fondförändring	244 349
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-221 445
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>16 521</u>
Summa underskott	-3 125 984

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-3 125 984

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 526 368	1 525 602
Hyses- och avgiftsbortfall		- 10 800	- 10 800
Övriga förvaltningsintäkter	2	47 810	11 636
		<u>1 563 378</u>	<u>1 526 438</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 102 975	- 71 912
Planerat underhåll	4	- 16 521	- 12 178
Fastighetsavgift/skatt		- 62 820	- 70 595
Driftkostnader	5	- 482 393	- 461 117
Övriga kostnader	6	- 10 582	- 32 171
Personalkostnader	7	- 20 099	-
Avskrivning av anläggningstillgångar	8	- 259 310	- 257 590
		<u>- 954 700</u>	<u>- 905 563</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>608 678</b>	<b>620 875</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	9	23 829	19 184
Räntekostnader		- 388 158	- 425 212
		<u>- 364 329</u>	<u>- 406 028</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>244 349</b>	<b>214 847</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>244 349</b>	<b>214 847</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 221 445	- 221 445
Ianspråktagande av underhållsfond		16 521	12 177
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>39 425</b>	<b>5 579</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	29 583 552	29 820 105
Inventarier, verktyg och installationer	11	159 303	182 060
Pågående byggnation och förskott	12	285 941	–
		<u>30 028 796</u>	<u>30 002 165</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>30 028 796</b>	<b>30 002 165</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		50	50
Skattefordringar		12 772	4 997
Övriga fordringar	13	12 514	581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	15 802	12 089
		<u>41 138</u>	<u>17 717</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	15	1 370 000	800 000
<b>Kassa och bank</b>			
Bankmedel		2 570	2 549
Avräkning med Swedbank		438 136	737 943
		<u>440 707</u>	<u>740 492</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 851 845</b>	<b>1 558 209</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 880 641</b>	<b>31 560 373</b>

Belopp i kr	Not	2013-12-31	2012-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	16		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Insatser		17 290 023	17 290 023
Upplåtelseavgifter		5 298 934	5 298 934
Kapitaltillskott		184 094	–
Underhållsfond		643 720	438 796
		<u>23 416 771</u>	<u>23 027 753</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-3 165 410	-3 170 989
Årets resultat		244 349	214 847
Avsättning till underhållsfond		- 221 445	- 221 445
Ianspråktagande av underhållsfond		16 521	12 177
		<u>-3 125 984</u>	<u>-3 165 410</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 290 787</b>	<b>19 862 343</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	17	10 938 818	11 277 528
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga	17	36 000	31 669
Leverantörsskulder		279 396	47 956
Övriga kortfristiga skulder	18	125 128	118 274
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	187 754	199 846
		<u>628 278</u>	<u>397 745</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>11 567 096</b>	<b>11 675 273</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 857 883</b>	<b>31 537 616</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		15 450 000	15 450 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga



# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 729 243 kr.

## "Bostadsrättsföreningen erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av"

- 1 210 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 074 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns

som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

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

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m. m.

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

## Fordringar

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

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

## Materiella anläggningstillgångar

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

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progresiv	100	2101
Standardförbättringar/markanläggningar	Rak	10-93	
Markanläggningar	Rak	10-93	
Inventarier	Rak	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

**2013-12-31    2012-12-31**

#### **Not 1    Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder	1 079 976	1 079 976
Hyror, lokaler	446 392	445 626
	<u>1 526 368</u>	<u>1 525 602</u>

#### **Not 2    Övriga förvaltningsintäkter**

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	20	18
Inkassointäkter	320	160
Försäkringsersättningar	47 470	11 458
	<u>47 810</u>	<u>11 636</u>

#### **Not 3    Reparationer**

Vattenskador	81 520	–
Tvättstugor	–	1 173
Gemensamma utrymmen	5 377	19 890
Tele/TV/Porttelefon	–	4 307
Hissar	8 016	17 167
Låssystem	619	1 000
Huskropp	850	–
Vandalisering	6 593	6 375
Självrisk	–	22 000
	<u>102 975</u>	<u>71 912</u>

#### **Not 4    Planerat underhåll**

Portar	–	12 178
Gårdar och grönanläggningar	16 521	–
	<u>16 521</u>	<u>12 178</u>

**Not 5 Driftkostnader**

Fastighetsförsäkring	14 545	12 956
Förvaltningsarvode	62 501	24 084
Kabel-TV	38 938	38 796
Juridiska kostnader	400	600
Arvode, yrkesrevisorer	14 339	13 529
Städning gemensamma utrymmen	–	12 500
Obligatoriska besiktningar	7 068	12 232
Förbrukningsmateriel	3 499	1 484
Fordons- och maskinkostnader	–	100
Vatten	58 497	65 174
El	36 812	35 012
Uppvärmning	206 064	208 581
Sophantering och återvinning	39 730	36 069
	<u>482 393</u>	<u>461 117</u>

**Not 6 Övriga kostnader**

Fritidsmedel	1 359	118
Lokalkostnader	–	832
Kontorsmateriel	1 084	–
Telefon och porto	120	–
Medlems- och föreningsavgifter	–	6 750
Konsultarvoden	5 934	22 131
Bankkostnader	1 185	540
Övriga externa kostnader	900	1 800
	<u>10 582</u>	<u>32 171</u>

**Not 7 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	16 000	–
Summa	<u>16 000</u>	–
Sociala kostnader	4 099	–
	<u>20 099</u>	–

**Not 8 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	168 920	167 200
Avskrivning om- och tillbyggnader	6 508	6 508
Byggnadsinventarier	48 438	48 438
Anslutningsavgifter	22 758	22 758
Standardförbättringar	12 687	12 687
	<u>259 310</u>	<u>257 590</u>

**Not 9 Ränteintäkter**

Ränteintäkter förvaltningskonto i Swedbank	271	490
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	23 494	18 535
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	–	103
Övriga ränteintäkter	64	56
	<u>23 829</u>	<u>19 184</u>

2013-12-31 2012-12-31

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	20 475 095	20 475 095
Mark	8 320 715	8 320 715
Standardförbättringar	2 983 380	2 983 380
	<u>31 779 190</u>	<u>31 779 190</u>
Summa anskaffningsvärden	31 779 190	31 779 190
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 744 604	-1 577 404
Standardförbättringar	- 214 481	- 146 849
	<u>-1 959 085</u>	<u>-1 724 253</u>
Årets avskrivning byggnader	- 168 920	- 167 200
Årets avskrivning standardförbättringar	- 67 633	- 67 633
Summa årets avskrivningar enligt plan	<u>- 236 553</u>	<u>- 234 833</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 195 638</u>	<u>-1 959 085</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	29 583 552	29 820 105
Varav		
Byggnader	18 561 571	18 730 491
Mark	8 320 715	8 320 715
Standardförbättringar	2 701 266	2 768 899

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 395	2 395
Anslutningsavgift	227 575	227 575
	<u>229 970</u>	<u>229 970</u>
Summa anskaffningsvärden	229 970	229 970
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 2 395	- 2 395
Installationer	- 68 272	- 45 515
	<u>- 47 909</u>	<u>- 25 152</u>
Årets avskrivningar		
Anslutningsavgift	- 22 758	- 22 758
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>- 70 667</u>	<u>- 47 910</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	159 303	182 060
Varav		
Installationer	136 545	159 303

**Not 12 Pågående byggnation och förskott**

Balkonger	285 941	–
	<u>285 941</u>	<u>–</u>

**Not 13 Övriga fordringar**

Skattekonto	12 514	581
	<u>12 514</u>	<u>581</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	6 066	2 355
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 736	9 734
	<u>15 802</u>	<u>12 089</u>

**Not 15 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	1 370 000	800 000
-------------------------------------	-----------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	370 000	1,90	2014-01-03
90 dagar	1 000 000	2,20	2014-01-03

**Not 16 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	5 298 934	17 290 023	438 796	-3 380 257	214 847
Disposition enl årsstämmobeslut				214 847	- 214 847
Avsättning till underhållsfond			221 445	- 221 445	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 16 521	16 521	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	184 094	–			
Årets resultat					244 349
Vid årets slut	5 483 028	17 290 023	643 720	-3 370 334	244 349

**Not 17 Fastighetslån**

Fastighetslån	10 974 818	11 309 197
Avgår nästa års amortering	- 36 000	- 31 669
Skuld vid årets slut	<u>10 938 818</u>	<u>11 277 528</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,48%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	2,62%	2015-11-25	2 268 642		300 000	1 968 642
SWEDBANK HYPOTEK	2,62%	2016-09-27	4 409 605		34 379	4 375 226
SWEDBANK HYPOTEK	3,53%	2017-10-25	4 630 950			4 630 950
			<b>11 309 197</b>		<b>334 379</b>	<b>10 974 818</b>

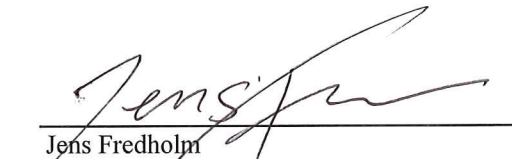
**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Depositioner	24 423	24 423
Lån att betala	100 705	93 851
	<u>125 128</u>	<u>118 274</u>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**


Upplupna räntekostnader	–	14 694
Upplupna elkostnader	4 563	5 565
Upplupna vattenavgifter	15 858	16 010
Upplupna värmekostnader	25 700	32 897
Upplupna kostnader för renhållning	3 972	4 348
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	20 099	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 562	116 332
	<u>187 754</u>	<u>199 846</u>

Göteborg 2014-05-05

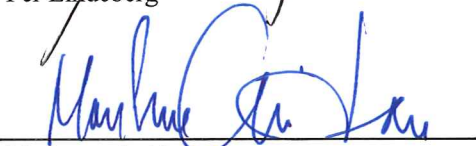

  
Jens Fredholm


  
Marie Louise Ljunggren Dahnér


  
Mats Andersson


  
Per Lindeberg


  
Sadmir Halilovic


  
Marianne Avidan

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2014


  
Sylvia Kusche

Godkänd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF LINNOR för år 2013.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF LINNOR för år 2013.

### ***Styrelsens ansvar***

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

### ***Revisorns ansvar***

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

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

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

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

### ***Uttalanden***

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

Göteborg den 6 maj 2014



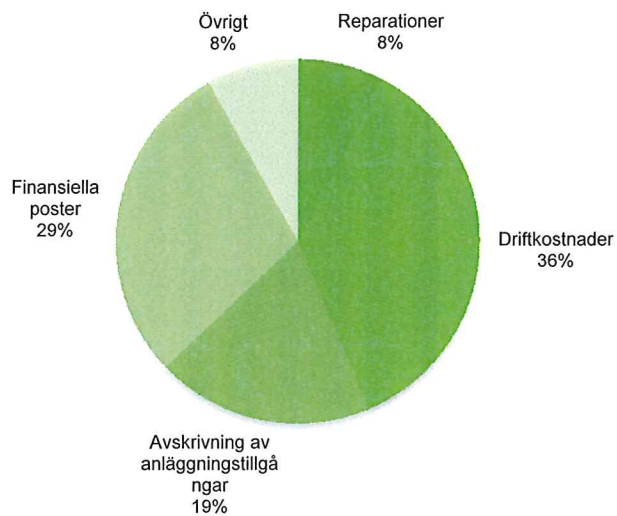
Sylvja Kusche

Godkänd revisor

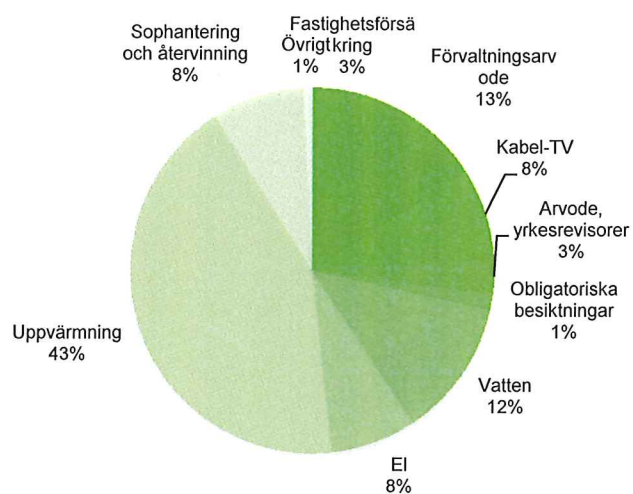


# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2013	2012
Reparationer	102 975	71 912
Planerat underhåll	16 521	12 178
Fastighetsavgift/skatt	62 820	70 595
Driftkostnader	482 393	461 117
Övriga kostnader	10 582	32 171
Personalkostnader	20 099	0
Avskrivning av anläggningstillgångar	259 310	257 590
Finansiella poster	388 158	425 212
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 342 858</b>	<b>1 330 775</b>



Driftskostnadsfördelning	2013	2012
Fastighetsförsäkring	14 545	12 956
Förvaltningsarvode	62 501	24 084
Kabel-TV	38 938	38 796
Juridiska kostnader	400	600
Arvode, yrkesrevisor	14 339	13 529
Städning gemensamma utrymmen	0	12 500
Obligatoriska besiktningar	7 068	12 232
Förbrukningsmateriel	3 499	1 484
Fordons- och maskinkostnader	0	100
Vatten	58 497	65 174
El	36 812	35 012
Uppvärmning	206 064	208 581
Sophantering och återvinning	39 730	36 069
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>482 393</b>	<b>461 117</b>



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

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

## **Ansvarsförbindelser**

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

## **Avskrivning**

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

## **Balansräkning**

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

## **Bränsletillägg**

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

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna.

En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

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

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

## **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.

### **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**

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

### **Långfristiga skulder**

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

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

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

### **Årsavgift**

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

### **Årsredovisning**

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