

---

# Årsredovisning

Brf Linnor  
1/1 2014 - 31/12 2014  
Org nr 769608-0022

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



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Linnor får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2014-01-01 - 2014-12-31

## Föreningens verksamhet

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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.

#### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Olivedal 15:5 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 21 lägenheter och 5 lokaler uppförda. 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 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	1 747 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	254 m <sup>2</sup>

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Företag	Yta	Löptid t.o.m
Tomic Marianne	25 m <sup>2</sup>	2016-04-30
Klippotek	45 m <sup>2</sup>	2015-01-01
Möller Jan	90 m <sup>2</sup>	2016-10-15
Dang Amy	45 m <sup>2</sup>	2015-06-01
Biopatikkliniken	49 m <sup>2</sup>	2017-06-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 29,4% av föreningens totala intäkter.

48

### Arsavgifter

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2009 då den höjdes med 10%.

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

Årsavgifterna för 2014 uppgick i genomsnitt till 619 kr/m<sup>2</sup>/år.

### Underhåll och underhållsplan

#### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 144 tkr och planerat underhåll för 1 287 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare 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	uppfräschning
Åtärdat OVK anmärkningar	2011	
Porten, dörrar	2012	
Planteringar	2013	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Byte av fönster i vindslägengeterna	243
Takbyte inkl. nya fläktar	1 044

Planerat underhåll	År
Byte av termostater	2015

### Förvaltning

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

50

Efter den senaste stämman 2014-05-20 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

		Utsedd av	Vald t.o.m årstämm
<b>Ordinarie ledamöter</b>			
Marie-Louise Ljunggren Dahnér	Ordförande	Stämman	2015
Jens Fredholm	Sekreterare	Stämman	2016
Johannes Unsgaard	Ledamot	Stämman	2016
Karl Ulvstig	Ledamot	Stämman	2016
Mats Andersson	Ledamot	Stämman	2015
Per Lindeberg	Ledamot	Stämman	2015
<b>Styrelsesuppleanter</b>			
Marianne Lilian Avidan		Stämman	2016
<b>Ordinarie revisor</b>			
Deloitte AB	Auktoriserad revisor	Stämman	

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Allmänt

I resultatet ingår avskrivningar med 303 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -808 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.. Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed, genom den nya normgivningen K-regelverket (de så kallade K2/K3). Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal avviker från äldre årsredovisningar.

## Medlemsinformation

### Medlemmar

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 st.

### Överlåtelser

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

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	1 517	1 563	1 526	1 504	1 555
Resultat efter finansiella poster	- 1 111	244	215	- 31	243
Resultat före avskrivningar	- 808	504	472	225	446
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	- 1 029	282	251	3	224
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	110	111	111	111	111
Balansomslutning	32 096	31 858	31 538	31 337	31 853
Soliditet	61%	64%	63%	63%	62%
Likviditet	228%	295%	392%	291%	389%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	618	618	618	618	618
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	944	294	289	398	313
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	301	285	283	285	284
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	166	194	212	219	199
Underhållsfond, kr/m <sup>2</sup>	-	322	219	115	118
Lån, kr/m <sup>2</sup>	6 071	5 485	5 652	5 668	5 682



## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-3 125 984
Årets resultat före fondförändring	-1 111 269
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-221 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>864 720</u>
Summa underskott	-3 593 533

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-3 593 533
----------------------------	------------

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 515 443	1 515 568
Övriga rörelseintäkter	2	1 813	47 810
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 517 256</b>	<b>1 563 378</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 888 605	- 587 469
Fastighetsadministration	4	- 103 559	- 87 822
Personalkostnader	5	- 16 811	- 20 099
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 302 781	- 259 310
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 311 756</b>	<b>- 954 700</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>- 794 500</b>	<b>608 678</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter	7	15 700	23 829
Räntekostnader		- 332 469	- 388 158
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 316 769</b>	<b>- 364 329</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 111 269</b>	<b>244 349</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 111 269</b>	<b>244 349</b>

g

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	8	31 271 394	29 583 552
Inventarier, verktyg och installationer	9	113 788	136 545
Pågående ny- och ombyggnation	10	–	285 941
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 385 182</b>	<b>30 006 038</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 385 182</b>	<b>30 006 038</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		230	50
Övriga fordringar	11	33 026	25 286
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	20 189	15 802
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>53 445</b>	<b>41 138</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	300 000	1 370 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>300 000</b>	<b>1 370 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	14	357 048	440 707
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>357 048</b>	<b>440 707</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>710 493</b>	<b>1 851 845</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>32 095 675</b>	<b>31 857 883</b>

58

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	15		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		17 290 023	17 290 023
Upplåtelseavgifter		5 298 934	5 298 934
Kapitaltillskott		680 892	184 094
Fond för yttre underhåll		–	643 720
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>23 269 849</u>	<u>23 416 771</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-2 482 264	-3 370 334
Årets resultat		-1 111 269	244 349
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-3 593 533</u>	<u>-3 125 984</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>19 676 316</b></u>	<u><b>20 290 787</b></u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	<u>12 107 413</u>	<u>10 938 818</u>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>12 107 413</u>	<u>10 938 818</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	39 704	36 000
Deposition från lokalhyresgäster	17	24 423	24 423
Leverantörsskulder		31 053	279 396
Övriga kortfristiga skulder	18	7 362	100 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	<u>209 404</u>	<u>187 754</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>311 946</u>	<u>628 278</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>32 095 675</b></u>	<u><b>31 857 883</b></u>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter		16 444 055	15 450 000
<b>Ansvarförbindelser</b>		Inga	Inga

80



# Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2014-12-31	2013-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 111 269	244 349
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	302 781	259 310
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-808 488	503 659
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-12 307	-23 421
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-320 036	226 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 140 831	706 441
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i byggnader & mark	-1 681 925	0
Investeringar i pågående byggnation	0	-285 941
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 681 925	-285 941
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	1 172 299	-334 379
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	496 798	184 094
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 669 097	-150 285
<b>Årets kassaflöde</b>	-1 153 659	270 215
Likvida medel vid årets början	1 810 707	1 540 492
Likvida medel vid årets slut	657 048	1 810 707
(se Not 13 och Not 14)		

9

# Noter med redovisningsprinciper och

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, K2-reglerna för mindre, ekonomiska föreningar (BFNAR 2009:1).

## 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 729 243 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 217 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler
- Beloppen gäller inkomståret 2014
- 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.

## 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.

## 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.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

g

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Progressiv	12	2013
Byggnader	Linjär	108	2121
Standardförbättringar	Linjär	10-93	
Markanläggningar	Linjär	10-93	
Inventarier	Linjär	5	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2014-12-31      2013-12-31

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 079 976	1 079 976
Hyror, lokaler	446 267	446 392
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 10 800	- 10 800
	<u>1 515 443</u>	<u>1 515 568</u>

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	13	20
Inkassointäkter	1 800	320
Försäkringsersättningar	–	47 470
	<u>1 813</u>	<u>47 810</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	143 908	102 975
Underhåll	1 286 974	16 521
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	62 967	62 820
Försäkringspremier	16 194	14 545
Kabel- och digital-TV	38 932	38 938
Fastighetsskötsel	746	–
Obligatoriska besiktningar	11 528	7 068
Förbrukningsmateriel	3 587	3 499
Vatten	62 328	58 497
El	36 841	36 812
Uppvärmning	185 256	206 064
Sophantering och återvinning	39 344	39 730
	<u>1 888 605</u>	<u>587 469</u>

g

**Not 4 Fastighetsadministration**

Fritidsmedel	433	1 359
Förvaltningsarvode	55 729	62 501
IT-kostnader	1 176	–
Juridiska kostnader	1 875	400
Arvode, yrkesrevisorer	12 018	14 339
Möteskostnader	504	–
Kontorsmateriel	1 031	1 084
Telefon och porto	–	120
Köpta tjänster	375	–
Konsultarvoden	29 068	5 934
Bankkostnader	450	1 185
Övriga externa kostnader	900	900
	<u>103 559</u>	<u>87 822</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	13 500	16 000
Summa	<u>13 500</u>	<u>16 000</u>
Sociala kostnader	3 311	4 099
	<u>16 811</u>	<u>20 099</u>

**Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	171 866	168 920
Om- och tillbyggnader	95 471	6 508
Byggnadsinventarier	–	48 438
Anslutningsavgifter	22 758	22 758
Standardförbättringar	12 687	12 687
	<u>302 781</u>	<u>259 310</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter**

Ränteintäkter från bank	37	–
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	275	271
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	14 769	23 494
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	508	–
Övriga ränteintäkter	112	64
	<u>15 700</u>	<u>23 829</u>

9

## Not 8 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>
Årets anskaffningar		
Tak	1 043 974	–
Fönster	243 000	–
Balkonger	680 892	–
	<u>1 967 866</u>	<u>–</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>33 747 056</u>	<u>31 779 190</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 913 524	-1 744 604
Standardförbättringar	- 282 114	- 214 481
	<u>-2 195 638</u>	<u>-1 959 085</u>
Årets avskrivning byggnader	- 171 866	- 168 920
Årets avskrivning standardförbättringar	- 108 158	- 67 633
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 475 661</u>	<u>-2 195 638</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>31 271 394</u>	<u>29 583 552</u>
Varav		
Byggnader	18 389 705	18 561 571
Mark	8 320 715	8 320 715
Standardförbättringar	2 593 108	2 701 266
Taxeringsvärden		
bostäder	33 800 000	33 800 000
lokaler	3 741 000	3 741 000
Totalt taxeringsvärde	<u>37 541 000</u>	<u>37 541 000</u>

S



**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 395	2 395
Anslutningsavgifter	227 575	227 575
	<u>229 970</u>	<u>229 970</u>
Summa anskaffningsvärden	229 970	229 970
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	- 2 395	- 2 395
Anslutningsavgifter	- 91 030	- 68 273
	<u>- 93 425</u>	<u>- 70 668</u>
Årets avskrivningar		
Anslutningsavgifter	- 22 758	- 22 758
	<u>- 22 758</u>	<u>- 22 758</u>
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	- 2 395	- 2 395
Anslutningsavgifter	- 113 788	- 91 030
	<u>- 116 183</u>	<u>- 93 425</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 116 183	- 93 425
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>113 788</u>	<u>136 545</u>
Varav		
Installationer	113 788	136 545

**Not 10 Pågående ny- och ombyggnation**

Balkonger	–	285 941
	–	<u>285 941</u>

**Not 11 Övriga fordringar**

Fastighetsavgift/skatt	32 269	12 772
Skattekonto	757	12 514
	<u>33 026</u>	<u>25 286</u>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	158	6 066
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 301	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 730	9 736
	<u>20 189</u>	<u>15 802</u>

**Not 13 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbanken					300 000	1 370 000
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	300 000	0,70	2015-01-05		
					300 000	1 370 000

**Not 14 Kassa och bank**

Bankmedel	2 607	2 570
Förvaltningskonto i Swedbank	354 441	438 136
	357 048	440 707

**Not 15 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	643 720	-3 370 334	244 349
Disposition enl årsstämmobeslut				244 349	- 244 349
Avsättning till underhållsfond			221 000	- 221 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 864 720	864 720	
Kapitaltillskott	680 892	–			
Årets resultat					-1 111 269
Vid årets slut	5 979 826	17 290 023	–	-2 482 264	-1 111 269

**Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån	12 147 117	10 974 818
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 39 704	- 36 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	12 107 413	10 938 818

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK	1,31%	2015-08-10		1 200 000		1 200 000
SWEDBANK	2,62%	2015-11-25	1 968 642			1 968 642
SWEDBANK	2,62%	2016-09-27	4 375 226		27 701	4 347 525
SWEDBANK	3,53%	2017-10-25	4 630 950			4 630 950
			<b>10 974 818</b>	<b>1 200 000</b>	<b>27 701</b>	<b>12 147 117</b>

**Not 17 Deposition från lokalhyresgäster**

Depositionsavgifter	24 423	24 423
	24 423	24 423

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Skuld sociala avgifter och skatter	7 362	–
Lån att betala	–	100 705
	<u>7 362</u>	<u>100 705</u>

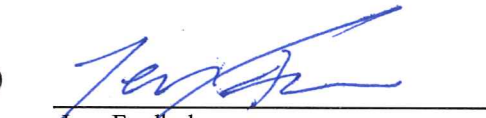
**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

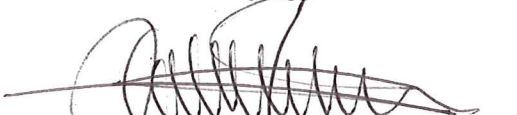
Upplupna räntekostnader	79 630	–
Upplupna elkostnader	4 984	4 563
Upplupna vattenavgifter	16 090	15 858
Upplupna värmekostnader	27 270	25 700
Upplupna kostnader för renhållning	4 285	3 972
Upplupna revisionsarvoden	5 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	–	20 099
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	72 145	107 562
	<u>209 404</u>	<u>187 754</u>

9

Göteborg 2015-04-24

  
 Marie-Louise Ljunggren Dahnér

  
 Jens Fredholm

  
 Karl Ulvstig

  
 Per Lindeberg

  
 Mats Andersson *Libbe*

Vår revisionsberättelse har lämnats den *27/4-2015*  
 Deloitte AB



Auktoriserad revisor  
 Sara Olovsson.

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Brf Linnor Organisationsnummer 769608-0022

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Linnor för året 2014-01-01--2014-12-31.

#### 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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Linnors finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för räkenskapsåret 2013-01-01 - 2013-12-31 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 6 maj 2014 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Linnor för året 2014-01-01--2014-12-31.

#### 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

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Uttalanden

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

Östersund den 27 april 2015

Deloitte AB

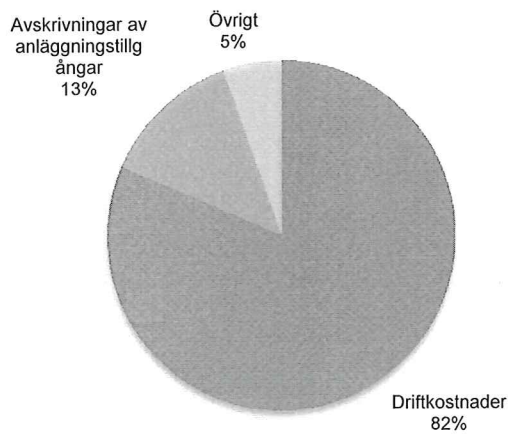


Sara Olovsson  
Auktoriserad revisor

---

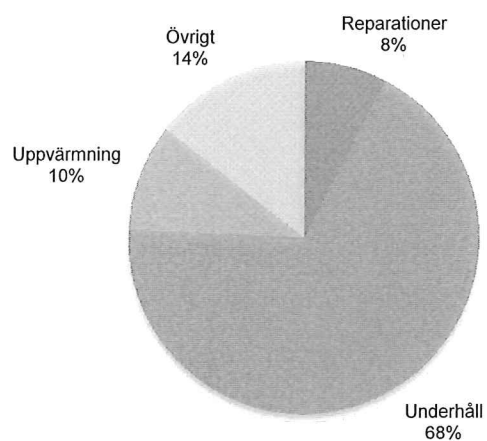
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
Driftkostnader	1 888 605	587 469
Fastighetsadministration	103 559	87 822
Personalkostnader	16 811	20 099
Avskrivningar av anläggningstillgångar	302 781	259 310
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 311 756</b>	<b>954 700</b>





<b>Driftskostnadsfördelning</b>	<b>2014</b>	<b>2013</b>
Reparationer	143 908	102 975
Underhåll	1 286 974	16 521
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	62 967	62 820
Försäkringspremier	16 194	14 545
Kabel- och digital-TV	38 932	38 938
Fastighetskötsel	746	0
Obligatoriska besiktningar	11 528	7 068
Förbrukningsmateriel	3 587	3 499
Vatten	62 328	58 497
El	36 841	36 812
Uppvärmning	185 256	206 064
Sophantering och återvinning	39 344	39 730
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 888 605</b>	<b>587 469</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2014	2013
<b>BOA (kvm):</b>	<b>1651</b>	<b>1651</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Reparationer	87	62
Underhåll	780	10
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	38	38
Försäkringspremier	10	9
Kabel- och digital-TV	24	24
Fastighetsskötsel	0	0
Obligatoriska besiktningar	7	4
Förbrukningsmateriel	2	2
Vatten	38	35
El	22	22
Uppvärmning	112	125
Sophantering och återvinning	24	24
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 144</b>	<b>356</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 tillgodo-havanden. Uppgift för den enskilde bostads-rättshavaren 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.

## **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.

### **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**

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.