
Årsredovisning

Brf Linnor
1/1 2015 - 31/12 2015
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 för styrelseledamöterna
13. Arvoden åt styrelsen och revisorerna
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleanter
16. Ärenden enligt § 32
17. Stämmans avslutande

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Linnor får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

*Beloppen i årsredovisningen anges i hela
kronor om inte annat anges.*

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

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 ²
Total bostadsarea:	1 747 m ²
Total lokalarea:	254 m ²

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.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Yta	Löptid t.o.m.
Tomic Marianne	25 m ²	2016-04-30
Klippotek	45 m ²	2018-01-01
Möller Jan	90 m ²	2016-10-15
Dang Amy	45 m ²	2016-09-30
Biopatkliniken	49 m ²	2017-06-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 29,7% av föreningens totala intäkter.

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

Efter den senaste stämman 2015-05-26 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

<i>Ordinarie ledamöter</i>	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Andreas Lundh	Ordförande	Stämman	2016
Erik Johansson	Ledamot	Stämman	2016
Karl Ulvstig	Ledamot	Stämman	2016
<i>Styrelsesuppleanter</i>			
Marianne Lilian Avidan		Stämman	2016
Mats Ribbe		Stämman	2016
Jens Fredholm		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Sara Olovsson	Godkänd Revisor	Stämman
Revisionsbyrå Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2009-01-01 då den höjdes med 10 %.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 619 kr/m²/år.

SO

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 54 tkr och planerat underhåll för 237 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
Åtgärdade OVK-anmärkningar	2011	
Porten, dörrar	2012	
Planteringar	2013	
Byte av fönster i vindslägenheterna	2015	
Takbyte inkl. nya fläktar	2015	

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Åtgärdade OVK-anmärkningar	154
Byte fönsterglas	82

Planerat underhåll	År
Omvandling av lokal till bostadsrätt	2016
Flytt av tvättstuga	2016
Stenläggning m.m.Linnégatan	2016
Målning butikslokaler Linnégatan	2016
Portbyte cykelförråd Linnégatan	2016
Ventilationsförbättringar	2016
Förbättringsåtgärder gångbron	2016
Åtgärder enligt energideklaration	2016
LED-belysning hissar	2016
Omvandling av hyresrätt till bostadsrätt	2016
Åtgärder porttelefoner	2016
Byte av ventiler, termostater vid behov	2016

I resultatet ingår avskrivningar med 303 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 244 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 34 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 34 personer.

Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

50

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 508	1 515	1 516	1 515	1 504
Resultat efter finansiella poster	- 58	- 1 111	244	215	- 31
Årets resultat	- 58	- 1 111	244	215	- 31
Resultat före avskrivningar	244	- 808	504	472	225
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	23	- 1 029	282	251	3
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	110	110	111	111	111
Balansomslutning	32 051	32 096	31 858	31 538	31 337
Soliditet	61%	61%	64%	63%	63%
Likviditet	255%	228%	295%	392%	291%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	618	618	618	618	618
Driftkostnader, kr/m ²	396	944	294	289	398
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	278	301	285	283	285
Ränta, kr/m ²	168	166	194	212	219
Underhållsfond, kr/m ²	—	—	322	219	115
Lån, kr/m ²	6 045	6 071	5 485	5 652	5 668

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-3 593 533
Årets resultat före fondförändring	-58 427
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-221 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	221 000
Summa underskott	-3 651 961

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-3 651 961
----------------------------	------------

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

sp

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	1 508 396	1 515 443
Övriga rörelseintäkter	2	4 048	1 813
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 512 444</u>	<u>1 517 256</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 792 663	-1 888 605
Övriga externa kostnader	4	- 100 922	- 103 559
Personalkostnader	5	- 40 664	- 16 811
Avskrivningar av anläggningstillgångar	6	- 302 781	- 302 781
Summa rörelsekostnader		<u>-1 237 030</u>	<u>-2 311 756</u>
Rörelseresultat		275 414	- 794 500
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	2 320	15 700
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 336 162	- 332 469
Summa finansiella poster		<u>- 333 841</u>	<u>- 316 769</u>
Resultat efter finansiella poster		- 58 427	-1 111 269
Årets resultat	14	<u>- 58 427</u>	<u>-1 111 269</u>

50

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	30 991 371	31 271 394
Inventarier, verktyg och installationer	9	91 029	113 788
Summa materiella anläggningstillgångar		31 082 400	31 385 182
Finansiella anläggningstillgångar			
Summa finansiella anläggningstillgångar		–	–
Summa anläggningstillgångar		31 082 400	31 385 182
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		1 573	230
Övriga fordringar	10	12 947	33 026
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	9 730	20 189
Summa kortfristiga fordringar		24 250	53 445
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	12	750 000	300 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	194 811	357 048
Summa kassa och bank		194 811	357 048
Summa omsättningstillgångar		969 062	710 493
SUMMA TILLGÅNGAR		32 051 462	32 095 675

sp

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	14		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 269 849	23 269 849
Fond för yttre underhåll		—	—
Summa bundet eget kapital		<u>23 269 849</u>	<u>23 269 849</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 593 533	-2 482 264
Årets resultat		- 58 427	-1 111 269
Summa fritt eget kapital		<u>-3 651 961</u>	<u>-3 593 533</u>
Summa eget kapital		<u>19 617 888</u>	<u>19 676 316</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	12 053 884	12 107 413
Summa långfristiga skulder		<u>12 053 884</u>	<u>12 107 413</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	43 101	39 704
Leverantörsskulder		116 114	31 053
Övriga skulder	16	26 181	31 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	194 294	209 404
Summa kortfristiga skulder		<u>379 690</u>	<u>311 946</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>32 051 462</u>	<u>32 095 675</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		<u>16 444 055</u>	<u>16 444 055</u>
Summa ställda säkerheter		<u>16 444 055</u>	<u>16 444 055</u>
Ansvarförbindelser			
Övriga ansvarförbindelser		Inga	Inga

50

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

50

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.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	1 079 976	1 079 976
Hyror, lokaler	448 660	446 267
Hyres- och avgiftsbortfall, lokaler	- 9 900	- 10 800
Rabatter	- 10 340	-
	<u>1 508 396</u>	<u>1 515 443</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	22	13
Inkassointäkter	1 776	1 800
Övriga rörelseintäkter	2 250	-
	<u>4 048</u>	<u>1 813</u>

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	53 543	143 908
Underhåll	236 720	1 286 974
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	63 513	62 967
Försäkringspremier	18 161	16 194
Kabel- och digital-TV	38 920	38 932
Fastighetsskötsel	-	746
Trädgårdsskötsel	2 081	-
Systematiskt brandskyddsarbete	2 889	-
Städning gemensamma utrymmen	12 150	-
Obligatoriska besiktningar	22 773	11 528
Förbrukningsmateriel	11 926	3 587
Vatten	66 342	62 328
El	31 787	36 841
Uppvärmning	186 565	185 256
Sophantering och återvinning	45 293	39 344
	<u>792 663</u>	<u>1 888 605</u>

90

2015-12-31 2014-12-31

Not 4 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	–	433
Förvaltningsarvode	58 716	55 729
IT-kostnader	–	1 176
Juridiska kostnader	2 475	1 875
Arvode, yrkesrevisorer	11 538	12 018
Möteskostnader	–	504
Övriga förvaltningskostnader	2 888	–
Kreditupplysningar	250	–
Kontorsmateriel	1 095	1 031
Telefon och porto	140	–
Köpta tjänster	2 844	375
Konsultarvoden	18 250	29 068
Bankkostnader	765	450
Övriga externa kostnader	1 961	900
	<u>100 922</u>	<u>103 559</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	31 549	13 500
Summa	<u>31 549</u>	<u>13 500</u>
Sociala kostnader	9 115	3 311
	<u>40 664</u>	<u>16 811</u>

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

Byggnader	171 866	171 866
Om- och tillbyggnader	95 471	95 471
Anslutningsavgifter	22 758	22 758
Standardförbättringar	12 687	12 687
	<u>302 781</u>	<u>302 781</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	–	37
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	275
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	1 991	14 769
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	218	508
Övriga ränteintäkter	111	112
	<u>2 320</u>	<u>15 700</u>

SP

2015-12-31 2014-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader	20 475 095	20 475 095
Mark	8 320 715	8 320 715
Standardförbättringar	4 951 246	2 983 380
	<u>33 747 056</u>	<u>31 779 190</u>

Årets anskaffningar

Standardförbättringar	–	1 967 866
	<u>–</u>	<u>1 967 866</u>

Summa anskaffningsvärden

33 747 056 33 747 056

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-2 085 390	-1 913 524
Standardförbättringar	- 390 271	- 282 114
	<u>-2 475 661</u>	<u>-2 195 638</u>

Årets avskrivning byggnader

- 171 866 - 171 866

Årets avskrivning standardförbättringar

- 108 158 - 108 158

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-2 755 685 -2 475 661

Restvärde enligt plan vid årets slut

30 991 371 31 271 394

Varav

Byggnader	18 217 839	18 389 705
Mark	8 320 715	8 320 715
Standardförbättringar	4 452 817	4 560 974

Taxeringsvärden

bostäder

33 800 000 33 800 000

lokaler

3 741 000 3 741 000

Totalt taxeringsvärde

37 541 000 37 541 000

go

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	- 113 788	- 91 030
	<u>- 116 183</u>	<u>- 93 425</u>
Årets avskrivningar	- 22 758	- 22 758
	<u>- 22 758</u>	<u>- 22 758</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 138 941	- 116 183
Restvärde enligt plan vid årets slut	91 029	113 788
Varav		
Installationer	91 030	113 788

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	12 079	-
Fastighetsavgift/skatt	-	32 269
Skattekonto	868	757
	<u>12 947</u>	<u>33 026</u>

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	-	158
Förutbetalt förvaltningsarvode	-	10 301
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 730	9 730
	<u>9 730</u>	<u>20 189</u>

Not 12 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen	750 000	300 000				
	<u>750 000</u>	<u>300 000</u>				
	Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum		
	30 dagar	750 000	0,20	2016-01-05		
		<u>750 000</u>				<u>300 000</u>

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel	-	2 607
Förvaltningskonto i Swedbank	194 811	354 441
	<u>194 811</u>	<u>357 048</u>



				2015-12-31	2014-12-31
Not 14 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 298 934	17 290 023	–	-2 482 264	-1 111 269
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 111 269	1 111 269
Reservering underhållsfond			221 000	- 221 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 221 000	221 000	
Kapitaltillskott	680 892	–			
Årets resultat					- 58 427
Vid årets slut	5 979 826	17 290 023	–	-3 593 533	- 58 427

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	12 096 985	12 147 117
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 43 101	- 39 704
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	12 053 884	12 107 413

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,48%	2016-02-28	1 968 642			1 968 642
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,49%	2015-10-28	1 200 000			1 200 000
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,62%	2016-09-27	4 347 525		50 132	4 297 393
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,53%	2017-10-25	4 630 950			4 630 950
			12 147 117		50 132	12 096 985

Not 16 Övriga skulder

Depositionsavgifter	–	24 423
Skuld sociala avgifter och skatter	17 042	7 362
Avräkning hyror och avgifter	150	–
Clearing	8 989	–
	26 181	31 785

90

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	6 981	79 630
Upplupna elkostnader	4 517	4 984
Upplupna vattenavgifter	16 826	16 090
Upplupna värmekostnader	24 350	27 270
Upplupna kostnader för renhållning	5 019	4 285
Upplupna revisionsarvoden	8 663	5 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20 537	–
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	107 401	72 145
	<u>194 294</u>	<u>209 404</u>

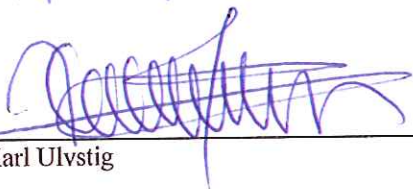
Göteborg 2016-03-30



Andreas Lundh



Erik Johansson



Karl Ulvstig

Vår revisionsberättelse har lämnats 21/4-2016
Deloitte AB



Sara Olovsson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Linnor Organisationsnummer 769608-0022

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Riksbyggen Brf Linnor för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

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 revisionsssed 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 Riksbyggen Brf Linnors finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

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 Riksbyggen Brf Linnor för räkenskapsåret 2015-01-01--2015-12-31.

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 revisionsssed 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 21 april 2016

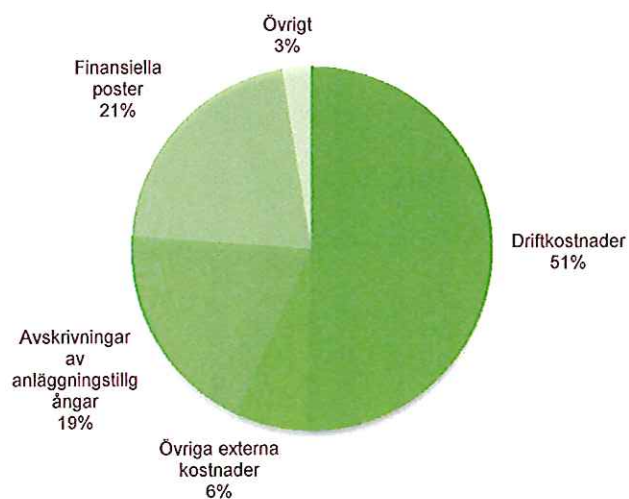
Deloitte AB



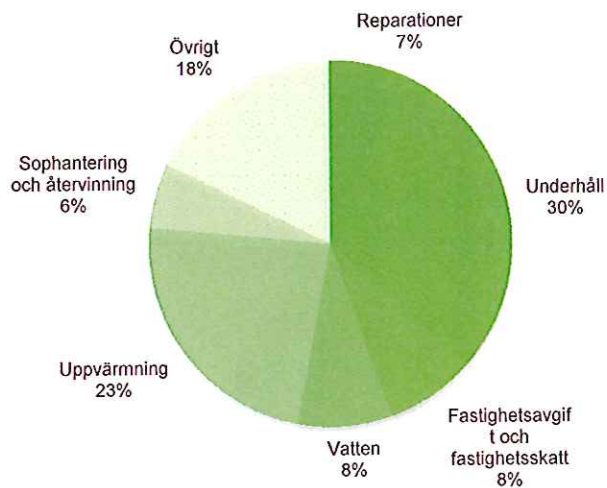
Sara Olovsson
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	792 663	1 888 605
Övriga externa kostnader	100 922	103 559
Personalkostnader	40 664	16 811
Avskrivningar av anläggningstillgångar	302 781	302 781
Finansiella poster	333 841	316 769
Summa kostnader	1 570 871	2 628 525



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	53 543	143 908
Underhåll	236 720	1 286 974
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	63 513	62 967
Försäkringspremier	18 161	16 194
Kabel- och digital-TV	38 920	38 932
Fastighetsskötsel	0	746
Trädgårdsskötsel	2 081	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2 889	0
Städning gemensamma utrymmen	12 150	0
Obligatoriska besiktningar	22 773	11 528
Förbrukningsmateriel	11 926	3 587
Vatten	66 342	62 328
El	31 787	36 841
Uppvärmning	186 565	185 256
Sophantering och återvinning	45 293	39 344
Summa driftkostnader	792 663	1 888 605



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	1651	1651
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	32	87
Underhåll	143	780
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	38	38
Försäkringspremier	11	10
Kabel- och digital-TV	24	24
Fastighetskötsel	0	0
Trädgårdsskötsel	1	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
Städning gemensamma utrymmen	7	0
Obligatoriska besiktningar	14	7
Förbrukningsmateriel	7	2
Vatten	40	38
El	19	22
Uppvärmning	113	112
Sophantering och återvinning	27	24
Summa driftkostnader	480	1 144

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

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

Avskrivning

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

Balansräkning

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

Bränsletillägg

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

Ekonomisk förening

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

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

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

Fond för yttre underhåll

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

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.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtungd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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.