
Årsredovisning

Brf Linnor
1/1 2016 - 31/12 2016
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

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Noter	9

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för Brf Linnor får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Göteborg kommun.

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 729 243 kr.

Föreningen äger fastigheten Olivedal 15:5 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 2 byggnader med 23 lägenheter och 3 lokaler uppförda uppförda. Byggnaderna är uppförda 1902. Fastighetens adress är Linnégatan 31 och Nordhemsgatan 52 i Göteborg.

Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok
4	19

Dessutom tillkommer:

Lokaler
3

Total tomtarea:	748 m ²
Total bostadsarea:	1 874 m ²
Total lokalarea:	166 m ²

Årets taxeringsvärde	50 837 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	37 541 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

cf

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Yta	Löptid t.o.m.
Tomic Marianne	25 m ²	2019-04-30
Made by Individ AB	45 m ²	2018-01-01
Biopatkliniken	49 m ²	2017-06-01

Intäkter från lokalhyror utgör ca 27,4% av föreningens totala intäkter.

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

Efter den senaste stämman 2016-05-02 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Andreas Lundh	Ordförande	Stämman	2017
Karl Ulvstig	Vice ordförande	Stämman	2018
Camilla Dorvall	Ledamot	Stämman	2018
Mattias Heribertsson	Ledamot	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Emelie Svedung		Stämman	2018
Erik Johansson		Stämman	2018
Marianne Avidan		Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Sara Andersson	Godkänd Revisor	Stämman
Revisionsbyrå Deloitte	Auktoriserad revisor	Stämman

Väsentliga händelser under 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 att sänka årsavgiften med 15 % från och med 2017-01-01.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 597 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 203 tkr och planerat underhåll för 1 013 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerar att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll och tillkommande utgifter (standardförbättringar).

	År	Kommentar
Renovering trapphus	2011	Linnégatan/Nordhemsgatan
Nya lägenhetsdörrar	2011	Linnégatan/Nordhemsgatan
Källare	2011	Nordhemsgatan
Miljörum (soprum)	2011	-
Ekportar entré	2011	Linnégatan/Nordhemsgatan
Nya takfönster vindslägenheterna	2014	Linnégatan/Nordhemsgatan
Takbyte	2014	Linnégatan
Takfläktar	2014	Linnégatan/Nordhemsgatan
Tvättstuga	2016	-
Åtgärder OVK-anmärkningar	2016	Linnégatan/Nordhemsgatan
Byte av ca 70 fönsterglas	2016	Linnégatan
Ny ekport entré och underhåll portar	2016	Linnégatan/Nordhemsgatan
Stenläggning och trädgård entré	2016	Linnégatan
Målning trapphus	2016	Nordhemsgatan
Nytt porttelefonsystem	2016	Linnégatan/Nordhemsgatan
Målning fasader markplan	2016	Linnégatan/Nordhemsgatan

Planerat underhåll

	År
Målning räcken, bro	2017
Underhåll av av dörrar mot innergård	2019
Låsbrickor gemensamma dörrar	2019
Besiktning och åtgärder balkongen	2019

Årets resultat är 1 036 tkr lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade kostnader för underhåll.

I resultatet ingår avskrivningar med 310 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -784 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 38 personer. Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 10 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Styrelsen berättar om året

Det har hänt många saker i vår förening. Det har både synts och hörts under det gångna året. 2016 är slutet på två år av omfattande förbättringar av våra två fastigheter både invändigt och utvändigt.

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

Föreningens ekonomi är fortsatt stark. Vi har under året nästan halverat våra lån och därmed sänkt föreningens lån och räntekostnader. Tillsammans med omförhandlade villkor för våra lokalhyreskontrakt har vi kommande åren en stabil ökning av intäkterna med 2% varje år. Vi har under det gångna året ökat med 2 lägenheter till 23 bostadsrätter genom ombyggnation och omvandling av en hyresrätt vilket har påverkat andelstalen och framöver ger oss ökade intäkter från medlemsavgifter.

De projekt föreningen genomfört under året har i stort hållit sina ramar och budgetar. Vi beräknar att klara de investeringar vi har efter 2020 utan några planer på avgiftshöjningar för medlemmarna. De kommande åren planeras enbart mindre projekt som omfattas av kontinuerligt underhåll enligt den fastställda underhållsplanen.

Ett tillfälle för medlemmarna att träffas, och att diskutera med styrelsen, är våra städdagar som infaller varje vår och höst. Vi hoppas på ett större engagemang kring att sköta de rutiner vi har i föreningen, i synnerhet gällande ventilationssystem, rutiner vid renoveringar, miljörum med återvinningstänk, att skydda gemensamma ytskikt, sköta brandvarnare samt skicka in våtrumsintyg då föreningen kan spara mycket pengar genom att detta sköts.

Föreningen använder sig av Dropbox för att enkelt spara viktiga dokument för framtiden och för att snabbt dela information. Vi kommer att fortsätta arbetet med att kommunicera via e-post samt genom www.brflinnor.com som är den plats där information alltid finns tillgänglig som berör medlemmar i olika situationer. I fall något är oklart uppmanar vi medlemmar att kontakta oss på brflinnor@gmail.com för att undvika missförstånd och oklarheter.

Som följd av alla projekt som genomförts har föreningen visserligen ett negativ resultat, men försäljningar av lägenheter, vilket inte syns i resultaträkningen, har finansierat projekten och gett föreningen möjlighet att amortera stora delar av våra lån.

Vi hälsar alla nya under året medlemmar välkomna. Tillsammans förvaltar och formar vi framtiden för vårt boende.

Styrelsen



Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	1 505	1 508	1 515	1 516	1 515
Resultat efter finansiella poster	- 1 094	- 58	- 1 111	244	215
Årets resultat	- 1 094	- 58	- 1 111	244	215
Resultat exklusive avskrivningar	- 784	244	- 808	504	472
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	- 1 005	23	- 1 029	282	251
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	108	110	110	111	111
Balansomslutning	31 909	32 051	32 096	31 858	31 538
Soliditet	78%	61%	61%	64%	63%
Likviditet	208%	255%	228%	295%	392%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	597	618	618	618	618
Driftkostnader, kr/m ²	854	396	944	294	289
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	357	278	301	285	283
Ränta, kr/m ²	136	168	166	194	212
Underhållsfond, kr/m ²	-	-	-	322	219
Lån, kr/m ²	3 235	6 045	6 071	5 485	5 652

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Upplåtelse-avgifter	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	5 979 826	17 290 023	-	-3 593 533	- 58 427
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 58 427	58 427
Reservering underhållsfond			221 000	- 221 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 221 000	221 000	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	4 835 865	1 263 335			
Kapitaltillskott	269 712			-	
Årets resultat					-1 093 858
Vid årets slut	11 085 403	18 553 358	-	-3 651 961	-1 093 858

8

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-3 651 961
Årets resultat före fondförändring	-1 093 858
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-221 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>221 000</u>
Summa underskott	-4 745 818

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -4 745 818

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



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	1 505 044	1 508 396
Övriga rörelseintäkter	3	- 15 373	4 048
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>1 489 671</u>	<u>1 512 444</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 741 300	- 792 663
Övriga externa kostnader	5	- 203 586	- 100 922
Personalkostnader	6	- 57 797	- 40 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 309 523	- 302 781
Summa rörelsekostnader		<u>-2 312 206</u>	<u>-1 237 030</u>
Rörelseresultat		- 822 535	275 414
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	6 482	2 320
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 277 805	- 336 162
Summa finansiella poster		<u>- 271 323</u>	<u>- 333 841</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 093 858	- 58 427
Årets resultat		<u>-1 093 858</u>	<u>- 58 427</u>

CB

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	30 974 318	30 991 371
Inventarier, verktyg och installationer	10	68 272	91 030
Summa materiella anläggningstillgångar		31 042 590	31 082 401
Summa anläggningstillgångar		31 042 590	31 082 401
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		50	1 573
Övriga fordringar	11	15 569	12 947
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	19 205	9 730
Summa kortfristiga fordringar		34 824	24 250
Kortfristiga placeringar			
Likviditetsplacering via Riksbyggen		–	750 000
Summa kortfristiga placeringar		–	750 000
Kassa och bank			
Kassa och bank	13	831 289	194 811
Summa kassa och bank		831 289	194 811
Summa omsättningstillgångar		866 113	969 062
SUMMA TILLGÅNGAR		31 908 703	32 051 462

8

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		29 638 761	23 269 849
Uppskrivningsfond		—	—
Summa bundet eget kapital		29 638 761	23 269 849
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 651 961	-3 593 533
Årets resultat		-1 093 858	- 58 427
Summa fritt eget kapital		-4 745 818	-3 651 961
Summa eget kapital		24 892 943	19 617 888
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	6 599 592	12 053 884
Summa långfristiga skulder		6 599 592	12 053 884
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	—	43 101
Reskontraförda leverantörsskulder		117 693	116 114
Övriga skulder	15	28 114	26 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	270 361	194 294
Summa kortfristiga skulder		416 168	379 690
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 908 703	32 051 462

g

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Progressiv	12
Byggnader	Linjär	108
Tillkommande utgifter	Linjär	10-93
Markanläggningar	Linjär	10-93
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	1 119 293	1 079 976
Hyror, lokaler	411 705	448 660
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	- 4 185	-
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	-	- 9 900
Rabatter	- 21 768	- 10 340
	<u>1 505 044</u>	<u>1 508 396</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	- 16 677	-
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	20	22
Inkassointäkter	1 284	1 776
Övriga rörelseintäkter	-	2 250
	<u>- 15 373</u>	<u>4 048</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	202 627	53 543
Underhåll	1 013 072	236 720
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	60 998	63 513
Försäkringspremier	16 450	18 161
Kabel- och digital-TV	38 920	38 920
Trädgårdsskötsel	-	2 081
Systematiskt brandskyddsarbete	630	2 889
Städning gemensamma utrymmen	46 381	12 150
Obligatoriska besiktningar	13 867	22 773
Förbrukningsmateriel	14 314	11 926
Vatten	72 901	66 342
El	28 390	31 787
Uppvärmning	188 053	186 565
Sophantering och återvinning	44 698	45 293
	<u>1 741 300</u>	<u>792 663</u>

gr

2016-12-31 2015-12-31

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	120 580	–
Förvaltningsarvode	33 729	58 716
Juridiska kostnader	2 025	2 475
Arvode, yrkesrevisorer	6 562	11 538
Möteskostnader	1 484	–
Övriga förvaltningskostnader	–	2 888
Kreditupplysningar	125	250
Kontorsmateriel	1 092	1 095
Telefon och porto	895	140
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	–
Köpta tjänster	8 394	2 844
Konsultarvoden	27 125	18 250
Bankkostnader	675	765
Övriga externa kostnader	900	1 961
	<u>203 586</u>	<u>100 922</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	44 297	31 549
Summa	<u>44 297</u>	<u>31 549</u>
Sociala kostnader	13 500	9 115
	<u>57 797</u>	<u>40 664</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	171 866	171 866
Om- och tillbyggnader	95 471	95 471
Anslutningsavgifter	22 758	22 758
Tillkommande utgifter	19 428	12 687
	<u>309 523</u>	<u>302 781</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	6 096	1 991
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	279	218
Övriga ränteintäkter	107	111
	<u>6 482</u>	<u>2 320</u>

g

2016-12-31 2015-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	20 475 095	20 475 095
Mark	8 320 715	8 320 715
Tillkommande utgifter	4 951 246	4 951 246
	<u>33 747 056</u>	<u>33 747 056</u>
Årets anskaffningar		
Tillkommande utgifter	269 712	—
	<u>269 712</u>	<u>—</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>34 016 768</u>	<u>33 747 056</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 257 256	-2 085 390
Tillkommande utgifter	- 498 429	- 390 271
	<u>-2 755 685</u>	<u>-2 475 661</u>
Årets avskrivning byggnader	- 171 866	- 171 866
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 114 899	- 108 158
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-3 042 450</u>	<u>-2 755 685</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>30 974 318</u>	<u>30 991 371</u>
Varav		
Byggnader	18 045 973	18 217 839
Mark	8 320 715	8 320 715
Tillkommande utgifter	4 607 630	4 452 817
Taxeringsvärden		
bostäder	47 400 000	33 800 000
lokaler	3 437 000	3 741 000
Totalt taxeringsvärde	<u>50 837 000</u>	<u>37 541 000</u>

SR

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 395	2 395
Installationer på egen fastighet	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
Installationer	- 136 546	- 113 788
	<u>- 138 941</u>	<u>- 116 183</u>
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Årets avskrivningar	- 22 758	- 22 758
	<u>22 758</u>	<u>22 758</u>
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 161 698	- 138 941
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>68 272</u>	<u>91 030</u>
Varav		
Installationer	68 272	91 030

Not 11 Övriga fordringar

Skattefordringar	14 594	12 079
Skattekonto	975	868
	<u>15 569</u>	<u>12 947</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	5 483	–
Förutbetald kabel-tv-avgift	10 339	9 730
Övriga periodiserade kostnader	3 383	–
	<u>19 205</u>	<u>9 730</u>

Not 13 Kassa och bank

Bankmedel	539 487	–
Förvaltningskonto i Swedbank	291 801	194 811
	<u>831 289</u>	<u>194 811</u>

2016-12-31 2015-12-31

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	6 599 592	12 096 985
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	–	- 43 101
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	6 599 592	12 053 884

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Löst lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,47%	2015-10-28	1 200 000	1 200 000		
SWEDBANK HYPOTEK AB	0,48%	2016-02-28	1 968 642			1 968 642
SWEDBANK HYPOTEK AB	2,62%	2016-09-27	4 297 393	4 297 393		
SWEDBANK HYPOTEK AB	3,53%	2017-10-25	4 630 950			4 630 950
			12 096 985	5 497 393		6 599 592

Not 15 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	28 114	17 042
Avräkning hyror och avgifter	–	150
Clearing	–	8 989
	28 114	26 181

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	41 206	6 981
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	63 100	–
Upplupna elkostnader	–	4 517
Upplupna vattenavgifter	18 239	16 826
Upplupna värmekostnader	25 207	24 350
Upplupna kostnader för renhållning	3 849	5 019
Upplupna revisionsarvoden	7 725	8 663
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	–	20 537
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	111 035	107 401
	270 361	194 294

g

2016-12-31

2015-12-31

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

16 444 055

16 444 055

Summa ställda panter

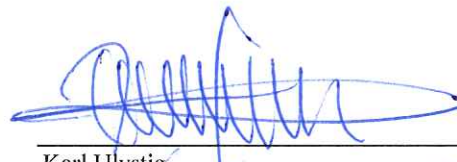
16 444 055

16 444 055

Göteborg 2017-03-27



Andreas Lundh



Karl Ulvstig



Camilla Dorvall



Mattias Heribertsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-03
Deloitte AB



Sara Andersson

Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Linnor, org.nr 769608-0022

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linnor för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

CV

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Linnor för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig

grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

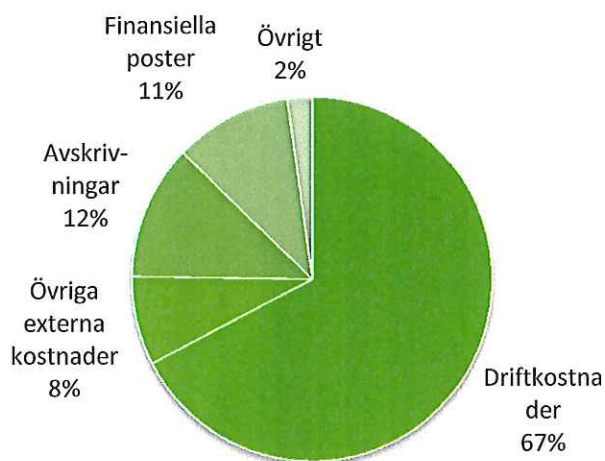
Östersund 3 april 2017

Deloitte AB

Sara Andersson
Auktoriserad revisor

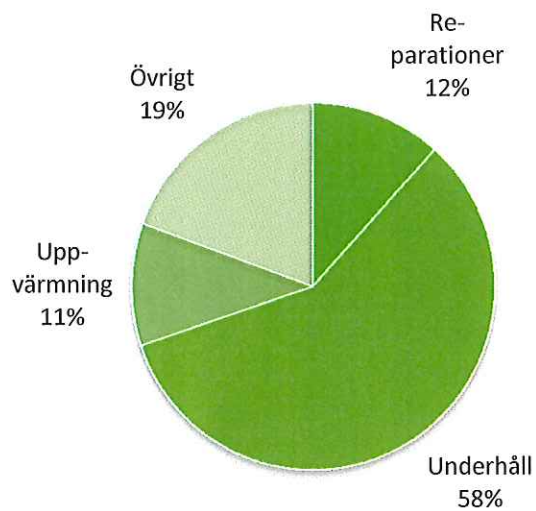
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 741 300	792 663
Övriga externa kostnader	203 586	100 922
Personalkostnader	57 797	40 664
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	309 523	302 781
Finansiella poster	271 323	333 841
Summa kostnader	2 583 529	1 570 871



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	202 627	53 543
Underhåll	1 013 072	236 720
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	60 998	63 513
Försäkringspremier	16 450	18 161
Kabel- och digital-TV	38 920	38 920
Trädgårdsskötsel	0	2 081
Systematiskt brandskyddsarbete	630	2 889
Städning gemensamma utrymmen	46 381	12 150
Obligatoriska besiktningar	13 867	22 773
Förbrukningsmateriel	14 314	11 926
Vatten	72 901	66 342
El	28 390	31 787
Uppvärmning	188 053	186 565
Sophantering och återvinning	44 698	45 293
Summa driftkostnader	1 741 300	792 663



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2016

2015

BOA (kvm):

1651	1651
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	123	32
Underhåll	614	143
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	37	38
Försäkringspremier	10	11
Kabel- och digital-TV	24	24
Trädgårdsskötsel	0	1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2
Städning gemensamma utrymmen	28	7
Obligatoriska besiktningar	8	14
Förbrukningsmateriel	9	7
Vatten	44	40
El	17	19
Uppvärmning	114	113
Sophantering och återvinning	27	27
Summa driftkostnader	1 055	480

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse 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 skuldtyngd 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.