

---

# Årsredovisning

BRF LINNOR  
1/1 2012 - 31/12 2012  
Org nr 769608-0022

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



## DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

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

# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF LINNOR får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2012-01-01 - 2012-12-31.

## Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

### Ordinarie ledamöter

		Utsedd av
Sargon Barkarmo	Ordförande	Stämman
Anna Karin Lovisa Hansson	Ledamot	Stämman
Jens Fredholm	Ledamot	Stämman
Lena Mattsson Ågren	Ledamot	Stämman
Sadmir Halilovic	Ledamot	Stämman

### Styrelsesuppleanter

Marianne Lilian Avidan		Stämman
Nils Martin Essunger		Stämman

### Ordinarie revisorer

Sylvia Kusche	Revisor	Stämman
BDO		Stämman

## Firmateckning

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

## Fastighetsuppgifter

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

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok
3	18

### Dessutom tillkommer:

Lokaler
5

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

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring bekostas av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägg bekostas av bostadsrättsinnehavarna.

## Förvaltning/organisationsanslutning

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

## Underhåll och miljö

### Årets underhåll

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 50 tkr och planerat underhåll för 12 tkr. Underhållskostnaderna specificeras i not 3 och 4 till resultaträkningen.

Föreningen har utfört eller planerar att utföra nedanstående underhåll.

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

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fönstermålning	2013	även åtgärda skadade fönster
Byte av termostater	2013	

## Verksamhet, ekonomi och framtida utveckling

### Allmänt

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

Föreningen har under året hållit ordinarie årsstämma den 31 maj 2012 (samt en extra stämma den 13 juni 2012).

Styrelsen har hållit 5 protokollförda sammanträden.

Antal medlemmar: 32 (2012-12-31)



## Löptider på lokalhyreskontrakt

Kontraktshavare	Yta	Löptid t.o.m
Tomic Marianne	25 kvm	2013-04-30
Klippotek	45 kvm	2015-01-01
Möller Jan	90 kvm	2013-10-15
Dang Amy	45 kvm	2015-06-01
Biopatikkliniken	49 kvm	2014-06-01

Resultat och ställning (tkr)	2012	2011	2010	2009	2008
Rörelsens intäkter	1 526	1 504	1 555	1 475	1 411
Årets resultat	215	- 31	243	30	- 727
Resultat efter fondförändringar	6	- 25	79	- 42	- 727
Balansomslutning	31 538	31 337	31 853	34 226	28 939
Soliditet %	63%	63%	62%	57%	41%
Likviditet %	392%	291%	389%	176%	69%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr / kvm	654	654	654	614	505
Driftskostnad, kr / kvm	230	235	234	214	210
Ränta, kr / kvm	212	219	199	252	400
Lån, kr / kvm	5 652	5 668	5 682	7 207	8 207

### Årsavgifter

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

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

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 654 kr/kvm/år.

### Överlåtelse och övriga föreningsfrågor

Under verksamhetsåret har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st).

### Ordföranden har ordet:

Inför detta verksamhetsår har styrelsen fått ett stort tillskott av nya ledamöter och vi är nu totalt fem i styrelsen.

Under tidigare år har styrelsen åtagit sig att själv sköta mycket av driften av fastighet vilket på sikt varit belastande för sittande ledamöter. Behovet av fastighetsförvaltning har vuxit och därför har årets styrelse lagt ner mycket tid på att ordna med en sakkunnig fastighetsförvaltare. Förutom den ekonomiska förvaltningen kommer nu Riksbyggen även att sköta föreningens fastighetsskötsel. Detta är en positiv utveckling för alla boende eftersom vi nu kan tillgå professionell underhållsplanering, energioptimering och löpande drift som långsiktigt stärker fastighetens värde.

Under året har en inventering av fönster och karmar gjorts. Detta för att vi ska ha ett bra underlag till den planerade fönstermålning nästa år, i enlighet med underhållsplanen.

Det var glädjande med stor uppslutning på städdagen under hösten.

Lokalen på Linnégatan som tidigare hyrdes av Parfymieriet har nu ersatts av nagelsalongen Daily Nails.

Vi hälsar samtidigt de nyinflyttade medlemmarna välkomna till föreningen.

Sargon Barkarmo

Ordförande Brf Linnor

## Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-3 170 989
Årets resultat före fondförändring	214 847
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-221 445
Årets ianspråktagande av underhållsfond	12 177
Summa underskott	<u>-3 165 410</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	<u>0</u>
Att balansera i ny räkning	-3 165 410

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01 2012-12-31	2011-01-01 2011-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	1	1 525 602	1 514 408
Hyses- och avgiftsbortfall		- 10 800	- 10 800
Övriga förvaltningsintäkter	2	11 636	29
		1 526 438	1 503 637
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer	3	- 71 912	- 63 736
Planerat underhåll	4	- 12 178	- 227 451
Fastighetsavgift/skatt		- 70 595	- 69 272
Driftskostnader	5	- 461 117	- 471 041
Övriga kostnader	6	- 32 171	- 28 798
Avskrivning av anläggningstillgångar	7	- 257 590	- 255 870
		- 905 563	- 1 116 167
<b>Rörelseresultat</b>		<b>620 875</b>	<b>387 470</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	8	19 184	20 185
Räntekostnader	9	- 425 212	- 438 866
		- 406 028	- 418 681
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>214 847</b>	<b>- 31 211</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>214 847</b>	<b>- 31 211</b>
<b>Tillägg till resultaträkningen</b>			
Avsättning till underhållsfond		- 221 445	- 221 445
Ianspråktagande av underhållsfond		12 177	227 451
Förändring av underhållsfond		- 209 268	6 006
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>5 579</b>	<b>- 25 206</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	29 820 105	30 054 937
Maskiner och inventarier	11	159 303	182 060
		<u>29 979 407</u>	<u>30 236 997</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>29 979 407</b>	<b>30 236 997</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		50	50
Skattefordringar		4 997	6 320
Skattekonto		581	524
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	12 089	11 591
		<u>17 717</u>	<u>18 485</u>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Likviditetsplacering via Riksbyggen	13	800 000	600 000
<b>Kassa och bank</b>			
Bankmedel		2 549	2 461
Avräkning med Swedbank		737 943	478 565
		<u>740 492</u>	<u>481 026</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 558 209</b>	<b>1 099 511</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>31 537 616</b>	<b>31 336 508</b>





Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	14		
Bundet eget kapital			
Insatser		17 290 023	17 290 023
Upplåtelseavgifter		5 298 934	5 298 934
Underhållsfond		438 796	229 528
		<u>23 027 753</u>	<u>22 818 485</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 170 989	-3 145 783
Årets resultat		214 847	- 31 211
Avsättning till underhållsfond		- 221 445	- 221 445
Ianspråktagande av underhållsfond		12 177	227 451
		<u>-3 165 410</u>	<u>-3 170 989</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>19 862 343</b>	<b>19 647 496</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	15	11 277 528	11 310 790
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Fastighetslån, kortfristiga		31 669	30 076
Leverantörsskulder		47 956	29 299
Övriga kortfristiga skulder	16	118 274	96 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	199 846	222 316
		<u>397 745</u>	<u>378 222</u>
<b>Summa skulder</b>		<b>11 675 273</b>	<b>11 689 012</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>31 537 616</b>	<b>31 336 508</b>
<b>Ställda säkerheter</b>			
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		15 450 000	16 444 055
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och

## Allmänna redovisningsprinciper

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

## Redovisning av intäkter

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

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 26,3 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 729 243 kr.

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

1 365 kr per lägenhet eller 0,4 % av taxerat värde för fastigheten,

6 825 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten,

samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

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

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

## Pågående ombyggnad

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

## Värderingsprinciper m m

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

## Fordringar

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

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när de på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller förening-

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2012-12-31 2011-12-31

**Not 1 Årsavgifter och hyror**

Årsavgifter, bostäder	1 079 976	1 079 976
Hyror, lokaler	445 626	434 432
	<u>1 525 602</u>	<u>1 514 408</u>

**Not 2 Övriga förvaltningsintäkter**

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	18	29
Inkassointäkter	160	0
Försäkringsersättningar	11 458	0
	<u>11 636</u>	<u>29</u>

**Not 3 Reparationer**

Bostäder	0	8 721
Tvättstugor	1 173	6 951
Gemensamma utrymmen	19 890	22 908
Vatten/Avlopp	0	1 770
Tele/TV/Porttelefon	4 307	0
Hissar	17 167	5 033
Låssystem	1 000	9 353
Huskropp	0	9 000
Vandalisering	6 375	0
Självrisk	22 000	0
	<u>71 912</u>	<u>63 736</u>

**Not 4 Planerat underhåll**

Gemensamma utrymmen	0	93 125
Tvättstugor	0	89 688
Portar	12 178	44 638
	<u>12 178</u>	<u>227 451</u>

**Not 5 Driftskostnader**

Vägavgifter, arrende	0	3 360
Fastighetsförsäkring	12 956	11 401
Arvode förvaltning	24 084	23 636
Kabel-TV	38 796	38 071
Inkassokostnader	600	0
Revisionsarvode, externt	13 529	10 750
Städ	12 500	29 000
Sotning	0	0
Obligatoriska besiktningar	12 232	8 781
Förbrukningsmateriel	1 484	2 892
Förbrukningsinventarier	100	1 457
Vatten	65 174	53 377
El	35 012	50 165
Uppvärmning	208 581	203 435
Sophantering	36 069	34 716
	<u>461 117</u>	<u>471 041</u>

**Not 6 Övriga kostnader**

Fritidsmedel	118	339
Lokalkostnader	832	4 125
Medlems- och föreningsavgifter	6 750	6 450
Konsultarvoden	22 131	16 404
Bankkostnader	540	405
Övriga externa kostnader	1 800	1 075
	<u>32 171</u>	<u>28 798</u>

**Not 7 Avskrivning av anläggningstillgångar**

Byggnader, byggnadsinventarier, markanläggning	167 200	165 480
Avskrivning om- och tillbyggnader	6 508	6 508
Byggnadsinventarier	48 438	48 438
Anslutningsavgifter	22 758	22 758
Standardförbättringar	12 687	12 687
	<u>257 590</u>	<u>255 870</u>

**Not 8 Ränteintäkter**

Ränteintäkter avräkning med Swedbank	490	433
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	18 535	19 638
Ränteintäkter hyres/kundfordringar	103	24
Övriga ränteintäkter	56	90
	<u>19 184</u>	<u>20 185</u>

**Not 9 Räntekostnader**

Räntekostnader, fastighetslån	425 126	438 344
Övriga räntekostnader	86	522
	<u>425 212</u>	<u>438 866</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	20 475 095	20 475 095
Mark	8 320 715	8 320 715
Standardförbättringar	2 983 380	730 551
	<u>31 779 190</u>	<u>29 526 361</u>
Årets anskaffningar		
Standardförbättringar	0	2 252 829
	<u>0</u>	<u>2 252 829</u>
Summa anskaffningsvärden	<u>31 779 190</u>	<u>31 779 190</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 577 404	-1 411 924
Anslutningsavgifter	22 758	22 758
Standardförbättringar	-146 849	-79 216
	<u>-1 701 495</u>	<u>-1 468 383</u>
Årets avskrivning byggnader	-167 200	-165 480
Årets avskrivning anslutningsavgifter	-22 758	-22 758
Årets avskrivning standardförbättringar	-67 633	-67 633
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-1 959 085</u>	<u>-1 724 253</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>29 820 105</u>	<u>30 054 937</u>
Varav		
Byggnader	18 730 491	18 897 691
Mark	8 320 715	8 320 715
Standardförbättringar	2 768 899	2 836 531

**Not 11 Maskiner och inventarier**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	2 395	2 395
Installationer	227 575	227 575
Summa anskaffningsvärden	<u>229 970</u>	<u>229 970</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 395	-2 395
Installationer	-68 273	-45 515
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-70 668</u>	<u>-47 910</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>159 303</u>	<u>182 060</u>
Varav		
Installationer	159 303	182 060



**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetald kabel-tv-avgift		9 734	9 699
Upplupna ränteintäkter		2 355	840
Övrigt		0	1 052
		<u>12 089</u>	<u>11 591</u>

**Not 13 Likviditetsplacering via Riksbyggen**

Likviditetsplacering via Riksbyggen		800 000	600 000
-------------------------------------	--	---------	---------

Typ	Saldo	Ränta	Slutdatum
30 dagar	200 000	2,25	2013-01-10
90 dagar	600 000	2,40	2013-02-10

**Not 14 Eget kapital**

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt
	Upplåtelse- avgifter	Insatser	Underhålls- fond	Resultat
Vid årets början	5 298 934	17 290 023	229 528	-3 170 989
Förändring av underhållsfond				- 209 268
Avsättning till underhållsfond			221 445	
Uttag ur underhållsfond			- 12 177	
Årets resultat				214 847
Vid årets slut	5 298 934	17 290 023	438 796	-3 165 410

**Not 15 Fastighetslån**

Fastighetslån		11 309 197	11 340 866
Avgår nästa års amortering		- 31 669	- 30 076
Skuld vid årets slut		<u>11 277 528</u>	<u>11 310 790</u>

Genomsnittsränta under bokslutsåret är 3,75%

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SWEDBANK HYPOTEK	3,53%	2017-10-25	4 630 950			4 630 950
SWEDBANK HYPOTEK	3,07%	rörlig	2 268 642			2 268 642
SWEDBANK HYPOTEK	4,05%	2013-11-26	4 441 274		31 669	4 409 605
			<b>11 340 866</b>		<b>31 669</b>	<b>11 309 197</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 31 699 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld.

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder**

Deposition		24 423	0
Lån på väg att betalas		93 851	96 531
		<u>118 274</u>	<u>96 531</u>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	14 694	13 875
Upplupna elkostnader	5 565	5 731
Upplupna vattenavgifter	16 010	13 634
Upplupna värmekostnader	32 897	26 407
Upplupna kostnader för renhållning	4 348	4 663
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	2 500
Förutbetalda hyror och avgifter	116 332	145 506
	<u>199 846</u>	<u>222 316</u>

Göteborg 2013-05-08



Sargon Barkarmo



Anna Karin Lovisa Hansson



Sadrž Halilovic

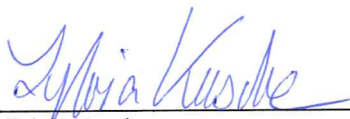


Jens Fredholm



Lena Mattsson Ågren

Min revisionsberättelse har lämnats den 6 maj 2013  
BDO


Sylvia Kusche  
Revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF LINNOR

Org.nr. 769608-0022

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF LINNOR för år 2012.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

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

#### *Revisorns ansvar*

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

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

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

#### *Uttalanden*

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2012 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF LINNOR för år 2012.

#### ***Styrelsens ansvar***

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

#### ***Revisorns ansvar***

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

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

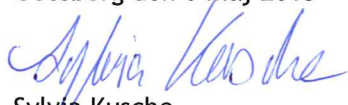
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

#### ***Uttalanden***

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

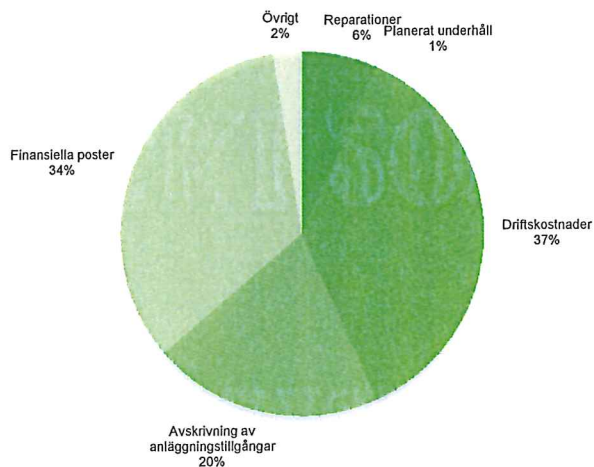
Göteborg den 6 maj 2013



Sylvia Kusche  
Godkänd revisor

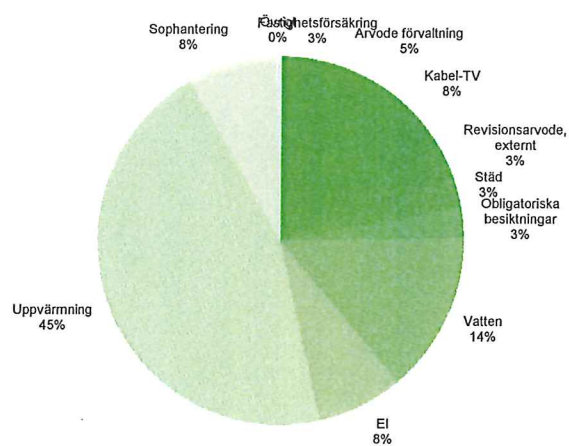
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2012	2011
Reparationer	71 912	63 736
Planerat underhåll	12 178	227 451
Fastighetsavgift/skatt	70 595	69 272
Driftskostnader	461 117	471 041
Övriga kostnader	32 171	28 798
Avskrivning av anläggningstillgångar	257 590	255 870
Finansiella poster	425 212	438 866
<b>Summa kostnader</b>	<b>1 330 775</b>	<b>1 555 033</b>





Driftskostnadsfördelning	2012	2011
Vägavgifter, arrende	0	3 360
Fastighetsförsäkring	12 956	11 401
Arvode förvaltning	24 084	23 636
Kabel-TV	38 796	38 071
Inkassokostnader	600	0
Revisionsarvode, externt	13 529	10 750
Städ	12 500	29 000
Obligatoriska besiktningar	12 232	8 781
Förbrukningsmateriel	1 484	2 892
Förbrukningsinventarier	100	1 457
Vatten	65 174	53 377
El	35 012	50 165
Uppvärmning	208 581	203 435
Sophantering	36 069	34 716
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>461 117</b>	<b>471 041</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 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 bostadsrätts-havarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrätts-havaren 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 bostadsrätts-havaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

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

## **Förvaltningsberättelse**

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

## **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter. Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll. 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 inkl. föreningens underhållsfond i förhållande till skulderna. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. 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.

### **Arsavgift**

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.

---

# BRF LINNOR

---

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för BRF LINNOR i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

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

RIKSBYGGEN:  
tel. 0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

