



ÅRSREDOVISNING
1 januari 2007 - 31 december 2007
Brf. Linnégatan 41-45

BRF Linnégatan 41-45
Org nr 769609-5228

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari till 31 december 2007

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

1. Stämmans öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Stämмоordföranden anmäler sekreterare för mötet
5. Val av person som har att jämte ordföranden justera protokollet
6. Val av rösträknare
7. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
8. Framläggande av styrelsens årsredovisning
9. Framläggande av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet åt styrelseledamöter
13. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
14. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning
15. Val av styrelseordförande
16. Val av styrelseledamöter och suppleanter
17. Val av revisorer och revisorssuppleanter
18. Val av valberedning
19. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden
20. Avslutning

Styrelsen för Bostadsrättsförening Linnégatan 41-45 får härmed avge årsredovisning för föreningens förvaltning för tiden 1 januari 2007 till 31 december 2007.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen

Januari till och med maj 2007 bestod styrelsen av:

Peter Arnbert	ordförande	Siv Grip	suppleant
Hedwig Andrén	vice ordförande	Jenny Lind	suppleant
Sverker Cassberg	sekreterare	Linda Höglund	suppleant
Östen Carlson	ledamot		
Kenth Osbakk	ledamot		
Berit Tohver	ledamot		
Duro Schlafer	ledamot		

Vid årsstämman den 24 april 2007, omvaldes som ordinarie ledamöter, Sverker Cassberg, Hedwig Andrén och Östen Carlson, samtliga på två år. Till styrelsesuppleanter omvaldes Jenny Lind och Åsa Nilsson nyvaldes, båda på två år.

Efter det konstituerande styrelsemötet den 7 maj har styrelsen följande sammansättning:

Styrelseledamöter

Peter Arnbert	ordförande
Hedwig Andrén	vice ordförande
Sverker Cassberg	sekreterare
Östen Carlson	ledamot
Kenth Osbakk	ledamot
Berit Tohver	ledamot
Duro Schlafer	ledamot

Styrelsesuppleanter

Jenny Lind	suppleant
Åsa Nilsson	suppleant
Linda Höglund	suppleant

Valda revisorer

Ulla Sellgren med Magnus Johnsson som suppleant.

Auktoriserad revisor

Gunilla Lönnbratt, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers.

Avgående styrelseledamöter

Duro Schlafer
Kenth Osbakk
Berit Tohver
Peter Ambert

Avgående styrelsesuppleanter

Linda Höglund

Valberedning

Till valberedningen så omvaldes Susanna Cassberg, Markus Vanelli samt Anna Nordenstam (sammankallande).

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Fastighet och lägenhetsuppgifter

Föreningens flerbostadshus uppfördes 1979-1980 på fastigheten Olivedal 14:14 med adress Linnégatan 41-45 samt Övre Majorsgatan 1-3. Huset har 10 våningar och källare. Den sammanlagda lägenhetsytan är 8 264 kvm och lokalarean är 2 132 kvm. I föreningens hus finns även 2 varmgarage med 98 platser.

Föreningen har byggt ytterligare 17 lägenheter i gårdshuset som tillkommer lägenhetsfördelningen under 2008.

Lägenhetsfördelning (totalt 108):

11 st	1 rum och kök
52 st	2 rum och kök
27 st	3 rum och kök
8 st	4 rum och kök
10 st	5 rum och kök

Under verksamhetsåret har 15 (17) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen motsvarande 14% (16%) av lägenhetsbeståndet.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet är 153 701 000 kr, varav byggnadsvärde 94 000 000 kr och markvärde 59 701 000 kr. Fastighetens värdeår är 1981.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning har under året köpts från Riksbyggen. Utöver detta har betydande insatser utförts av enskilda medlemmar i styrelsen.

Underhåll

Föreningen har under 2007 utfört underhålls- och reparationsarbeten för 837 375 kr, varav 466 367 kr avser reparationer och 371 008 kr underhåll. Utöver detta har föreningen aktiverat 265 208 kr i kostnader för fasadarbeten enligt det av WSP vid förvärvet upprättade besiktningsprotokollet. Kostnaderna för dessa arbeten bokförs som tillkommande utgifter till byggnadens anskaffningsvärde och belastar inte årets resultat.

Utfört underhåll

Huvuddelen av årets bokförda planerade underhåll avser byte av avloppsrör i Postens, Subways och Café Cavas lokaler mot Linnégatan. Under 2007 har också arbetet med att undersöka orsakerna till fuktskador i husfasaden mot gården inletts. På våning 10 har åtgärder påbörjats i form av fönsterbyte, ommålning av träpanel och åtgärdande av skador i tegel. I samband med ombyggnaden av gårdshuset har takterrassens tätskikt lagts om och gårdsytan fått en helt ny utformning med rikliga möjligheter till aktiviteter för föreningens medlemmar under årets varmare månader. På plan 4 har tätskiktet renoverats och gårdarna på både plan 4 och 5 genomgått en rejäl upprustning med nya plattor, planteringsytor och utemöbler. I garaget har hisschaktet rivits och givit utrymme åt fler uthyrbara garageplatser och förråd. I tvättstugan har en omfattande renovering resulterat i fyra nya tvättstationer, två torkrum, en ny klädvårdsavdelning, nykallade ytskikt och en ny el- och vattenbesparande maskinpark.

Framtida planerat underhåll och investeringsåtgärder

Flertalet åtgärder i den underhållsplan som styrelsen upprättat med utgångspunkt i den besiktning WSP genomförde inför föreningens förvärv av fastigheten, har nu betats av och vi går mot en lugnare period med något mer normala underhållsarbeten. I budgetmötet inför 2008 beslöt styrelsen att koncentrera sig på en huvuduppgift under året, att i en energijakt optimera värmesystem och ventilation avseende såväl ekonomi som komfort. I detta arbete ingår fortsatt identifiering och byten av felaktiga köksfläktar och undermåliga blandare.

2008

Energjarbeten enligt ovan.

Nya förråd, för till exempel däck och takboxar i garaget för uthyrning till medlemmar.

Omplanering av garaget för bättre utnyttjande och fler uthyrbara bil- och mc-platser.

Ett nytt bokningssystem till tvättstugan.

Fortsatta undersökningar av orsaken till, och fortsatta åtgärder mot fuktskador i husfasad.

2009

Målningar av paneler och bröstningar på balkonger mot gården. Byte, reparation och ommålning av förrådsdörrar.
Reparation av fuktskador i tegelfasaden mot gården samt åtgärder för att återställa dräneringen av ovanliggande terrasser.
Reparation av cementskador i loftgångar, byte av armatur och ommålning av entrédörrar.
Subventionerad installation av jordfelsbrytare i samtliga lägenheter.

2010 och framåt

Kompletterande renovering av hissar.
Montering av postboxar.
Markarbeten för att åtgärda sättningar mot Linnégatan.
Underhållsmålning av tak.
Bedömning av behov och planering för byte av återstående fönster mot Linnégatan och gård.

Ombyggnadsarbeten.

Under 2007 har gårdshuset byggts om till 15 bostadsrätter, två föreningslägenheter, en gemensamhetslokal samt förråd. Föreningen har under året sålt 10 av bostadsrätterna till en sammanlagd köpeskilling på 20 100 000 kr varav 9 790 400 kr influtit som insatser och 2 659 600 kr som upplåtelseavgifter under 2007. En av föreningslägenheterna är inredd som gästlägenhet för uthyrning till medlemmar. Den andra har av föreningen, till en förmånlig hyra och under en bestämd kontraktstid på två år uthyrts som företagslägenhet till IT-Bostad. I gemensamhetslokalen kommer ett gym/relaxavdelning att inredas. Ombyggnaden slutförs med bland annat trädgårds- och markarbeten under 2008.

Verksamhet

Allmänt

Styrelsen har haft 14 (16) protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2007	2006
Nettoomsättning	9 124	8 931
Rörelseresultat	3 754	2 436
Resultat efter finansiella poster	-496	-825
Balansomslutning	234 575	217 688
Genomsnittlig årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ² inklusive bränsle	632	625
Lån per m ² bostadsyta	13 230	13 267
Soliditet	50%	48%
Likviditet	39%	122%

Årsavgifter

I samband med fastställandet av budgeten för 2007 beslöt styrelsen om en avgiftshöjning på 5% från och med april 2007.

Likviditetsreserv

Föreningens likviditet har under året varit god. Det byggnadskreditiv som finansierat ombyggnaden av gårdshuset har kunnat rymmas inom befintliga pantbrev. Detta tack vare en tidig försäljningsstart av de nya lägenheterna och till följd av att årets amorteringar tillfälligt justerats ner till 305 000 kronor, att jämföra med 960 000 kronor enligt plan.

Ordföranden har ordet

Bästa medlemmar

Det är med glädje och en viss lättnad jag detta år härmed sammanfattar föreningens verksamhet under 2007. Vid denna tidpunkt förra året tomade ett utblåst gårdshus upp sig inne på gården och vi har alla sedan dess följt ombyggnaden från första parkett, de modiga och kvarvarande boende på plan 5 i gårdshuset, till och med inifrån. Nu ser vi resultatet och jag med andra har fått en ny daglig rutin, att i väntan på hissen njuta en stund av åsynen av den nya fasaden. En fasad som ni nyinflyttade medlemmar redan sätter färg på och ger liv åt. Varmt välkommen till Brf Linnégatan 41-45!

I skrivande stund är 14 av lägenheterna i gårdshuset sålda. Detta innebär att ombyggnaden är finansierad och att föreningen med fler avgifter står starkare ekonomiskt rustad inför framtiden. Även tvättstugan har fått sig en rejäl uppryckning även om arbeten återstår, bland annat med ventilationen. Enligt många är tvättstugan långt mer välbesökt än tidigare men förbrukar trots det både mindre el och vatten.

Föreningens resultat för 2007 följer i stort budget. Detta trots att här återfinns poster som egentligen skulle belasta budgeten för ombyggnaden av gårdshuset. Räntekostnader för byggkreditivet, avgiftsbefrielser som kompensation till boende på plan 5, de timmar som styrelsens bygg- och försäljningsgrupp redovisat som förlorad arbetstid samt kostnaden för den el vi som beställare enligt kontrakt hållit entreprenören med, belastar sammanlagt resultatet med ungefär 500 000 kr. Bland driftkostnaderna återspeglas förra årets byte av termostater tillsammans med en mild vinter, i minskade uppvärmningskostnader och för första gången har vi med bättre disciplin i miljörummet, gemensamt kunnat minska sophanteringskostnaderna väsentligt. Efter att tillsammans ha genomlevt tre intensiva år av underhåll, otaliga privata renoveringsprojekt och en stor ombyggnation går vi nu in i en välförtjänt lugnare period. Och passande nog kommer under våren dörrarna till ett gym och en relaxavdelning att öppna i gemensamhetslokalen. Här kommer att erbjudas möjligheter till individuell och kollektiv friskvård för såväl kropp som själ, redan har ett drygt tiotal medlemmar anmält intresse i att engagera sig i driften av denna verksamhet.

Avslutningsvis vill jag tacka alla styrelseledamöter för alla de timmar de lagt på arbete för föreningen under detta väldigt speciella år. Dessutom, ett extra varmt tack till Berit Tohver som efter medverkan i alla tidigare styrelser avsäger sig sin plats vid årets stämma. Det har känts tryggt med Berit som nitisk men också diplomatisk brandskyddsansvarig och hennes engagemang i tvättstugan och i ett nytt miljörum ser vi alla resultatet av. Med rätta åtnjuter Berit, med sin stora kunskap om huset och många nära grannkontakter ett unikt anseende. Detta har gynnat styrelsens arbete alltsedan föreningens förvärv av huset. Tack Berit.

Peter ARNBERT
Ordförande

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	36 132
Årets resultat före fondförändring	-495 699
Fondavsättning enligt underhållsplan	-350 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	371 008
Summa överskott	-438 559
Styrelsen föreslår följande disposition till stämman:	
Att balansera i ny räkning	-438 559

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-01-01 2007-12-31</i>	<i>2006-01-01 2006-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	1	8 865 124	8 892 242
Hyres- och avgiftsbortfall	2	- 55 121	- 158 850
Bränsleavgifter		36 225	36 635
Övriga förvaltningsintäkter	3	277 555	161 118
		<u>9 123 783</u>	<u>8 931 146</u>
Rörelsens kostnader			
Reparationer	4	- 466 367	- 218 305
Planerat underhåll	5	- 371 008	-2 057 082
Fastighetsskatt		- 631 010	- 596 010
Driftskostnader	6	-2 473 876	-2 347 989
Övriga kostnader	7	- 94 552	- 120 537
Personalkostnader	8	- 385 513	-206 739
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	- 947 602	- 948 029
		<u>-5 369 927</u>	<u>-6 494 690</u>
Rörelseresultat		3 753 856	2 436 455
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	10	50 494	78 514
Räntekostnader	11	-4 206 020	-3 340 741
Nedskrivning av immatriell anläggningstillgång		- 94 029	0
		<u>-4 249 555</u>	<u>-3 262 227</u>
Resultat efter finansiella poster		- 495 699	- 825 772
Inkomstskatt		0	0
Årets resultat		- 495 699	- 825 772
Tillägg till resultaträkningen			
Avsättning till underhållsfond		- 350 000	- 300 000
Inspråktagande av underhållsfond		371 008	1 144 304
Förändring av underhållsfond		<u>21 008</u>	<u>844 304</u>
Resultat efter fondförändring		- 474 691	18 532

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2007-12-31</i>	<i>2006-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	12	0	94 029
		0	94 029
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	210 844 219	211 506 267
Pågående byggnation och förskott	14	22 787 477	1 450 604
		233 631 696	212 956 871
Finansiella anläggningstillgångar			
		0	0
Summa anläggningstillgångar		233 631 696	213 050 900
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 780	- 1 479
Kundfordringar		0	8 198
Övriga fordringar		120 890	303 978
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	92 648	92 992
		215 318	403 689
Kassa och bank	16		
Kassa och bank		727 649	4 233 820
Summa omsättningstillgångar		942 967	4 637 509
SUMMA TILLGÅNGAR		234 574 663	217 688 409

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2007-12-31	2006-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	17		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		111 161 373	101 370 973
Upplåtelseavgifter		6 297 079	3 637 479
Underhållsfond		134 688	155 696
		<u>117 593 140</u>	<u>105 164 148</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		36 132	17 600
Årets resultat		- 495 699	- 825 772
Avsättning till underhållsfond		- 350 000	- 300 000
Anspråktagande av underhållsfond		371 008	1 144 304
		<u>- 438 559</u>	<u>36 132</u>
Summa eget kapital		117 154 581	105 200 280
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	18	108 795 000	108 680 000
Byggnadskreditiv		6 188 904	0
		<u>114 983 904</u>	<u>108 680 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, kortfristiga		540 000	960 000
Leverantörsskulder		342 906	1 296 669
Skatteskulder		276 315	406 943
Övriga skulder, kortfristiga	19	44 068	10 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	1 232 889	1 133 853
		<u>2 436 178</u>	<u>3 808 130</u>
Summa skulder		117 420 082	112 488 130
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 574 663	217 688 409

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	130 500 000	130 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2007-12-31	2006-12-31
<i>Den löpande verksamheten</i>		
Resultat efter finansiella poster	- 495 699	- 825 772
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</i>		
Avskrivningar	947 602	948 029
Förlust/vinst vid avyttring av anläggningstillgångar	0	0
Nedskrivningar	- 94 029	0
	<u>545 932</u>	<u>122 257</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	545 932	122 257
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	188 371	- 341 355
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	- 951 952	858 688
Kassaflöde från den löpande verksamheten	- 217 649	639 590
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Investeringar i byggnader & mark	- 285 554	-5 376 135
Investeringar i pågående byggnation	-21 336 873	-1 450 604
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-21 622 427	-6 826 739
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	6 188 904	0
Amortering av skuld	- 305 000	-2 480 000
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	12 450 000	4 298 650
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	18 333 904	1 818 650
Årets kassaflöde	-3 506 172	-4 368 499
Likvida medel vid årets början	4 233 821	8 602 320
Likvida medel vid årets slut	727 649	4 233 821

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

För inkomståret 2007 har skattereglerna för äkta bostadsrättsföreningar ändrats, vilket innebär att schablonskatten tagits bort, skatt på föreningens sidoverksamheter kvarstår, tex skatt på finansiella intäkter.

Kvarvarande underskott kan utnyttjas mot kommande års överskott. Föreningens underskottsavdrag har per balansdagen beräknats till 556 028 kr, vilket innebär att statlig skatt inte redovisats för året (eller beloppet till vilket det redovisas).

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

Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiva avskrivningar på byggnaden. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

80 år

Standardförbättringar och markanläggningar

10 år

Underhåll/underhållsfond

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

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

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

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 1 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter, bostäder (bortfall 172 592 kr, kompensation för ombyggnad gårdshus)	5 219 515	5 131 531
Hyror, bostäder	905 530	1 002 134
Hyror, lokaler	1 707 649	1 729 457
Hyror, garage	1 019 349	1 016 732
Hyror, p-platser	13 081	12 388
	<u>8 865 124</u>	<u>8 892 242</u>
Not 2 Hyres- och avgiftsbortfall		
Hyres- och avgiftsbortfall, bostäder	- 16 837	- 116 010
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	- 29 284	- 14 839
Rabatter	- 9 000	- 28 000
	<u>- 55 121</u>	<u>- 158 850</u>
Not 3 Övriga förvaltningsintäkter		
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	6 427	842
Övriga rörelseintäkter	271 128	160 276
	<u>277 555</u>	<u>161 118</u>
Not 4 Reparationer		
Bostäder	65 394	7 676
Lokaler, gemensamma utrymmen	50 609	5 441
Tvättstugor	34 714	42 852
Reparationer - Installationer	11 169	0
VVS	28 700	66 393
Värme	15 936	0
Ventilation	7 563	5 935
Elinstallationer	5 672	19 394
Tele/TV/Porttelefon	0	623
Hissar	46 215	27 653
Övriga installationer	78 507	19 791
Huskropp	49 576	2 331
Gårdar och grönanläggningar	18 319	0
Garage och parkeringsplatser	47 342	14 970
Övriga reparationer	6 651	5 246
	<u>466 367</u>	<u>218 305</u>
Not 5 Planerat underhåll		
Bostäder	0	8 150
Lokaler, gemensamma utrymmen	0	1 631 659
Tvättstugor	17 500	0
VVS	298 269	7 763
Ventilation	0	67 485
Hissar	32 739	226 500
Övriga installationer	0	3 069
Huskroppar	22 500	1 950

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Garage och parkeringsplatser	0	110 505
	371 008	2 057 082
Not 6 Driftskostnader		
Fastighetsförsäkring	43 249	41 584
Arvode förvaltning	166 709	165 205
Kabel-TV	245 789	184 850
Juridiska kostnader	17 375	0
Arvode auktoriserad revisor	15 779	18 588
Fastighetsskötsel	225 284	216 716
Trädgårdsskötsel	12 206	0
Städ	88 651	83 152
Obligatoriska besiktningar	67 024	66 828
Bevakningskostnader	34 388	20 361
Övriga utgifter, köpta tjänster	26 686	56 615
Förbrukningsmateriel	22 657	21 418
Fordons- och maskinkostnader	10 606	14 656
Vatten	189 173	170 709
El	499 961	395 573
Uppvärmning	680 922	723 673
Sophantering	127 418	167 562
Övrigt	0	500
	2 473 876	2 347 989
Not 7 Övriga kostnader		
Fritidsmedel	0	23 064
Annonsering	0	800
Kreditupplysningar	0	2 125
Representation	8 780	10 259
Kontorsmateriel	9 198	12 029
Telefon och porto	8 868	6 308
Medlems- och föreningsavgifter	1 712	0
Konsultarvoden	15 561	64 315
Övriga externa kostnader	50 433	1 638
	94 552	120 537
Not 8 Personalkostnader		
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode	87 510	88 805
Mötesarvode	64 200	0
Övriga ersättningar till förtroendevalda	144 234	72 465
(58 280 kr och 376 arbetstimmar, avser arbete med gårdshus 25 730 kr och 166 arbetstimmar, avser arbete med trapphus)		
Övriga kostnadsersättningar	168	165
Föreningsvald revisor	1 120	1 120
Summa	297 232	162 555
Sociala kostnader	88 281	44 184
	385 513	206 739

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31
Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar		
Goodwill	0	24 296
Byggnader	830 495	808 661
Standardförbättringar	117 107	115 072
	<u>947 602</u>	<u>948 029</u>
Not 10 Ränteintäkter		
Ränteintäkter avräkning med Swedbank	9 883	4 934
Ränteintäkter likviditetsplacering via Riksbyggen	5 363	35 199
Avgift- och hyresfodringar	881	557
Övriga ränteintäkter	34 367	37 824
	<u>50 494</u>	<u>78 514</u>
Not 11 Räntekostnader		
Räntekostnader, fastighetslån	4 012 703	3 332 548
Övriga räntekostnader	0	6 443
Räntekostnader, byggkreditiv	192 212	0
Övriga finansiella kostnader	1 105	1 750
	<u>4 206 020</u>	<u>3 340 741</u>
Not 12 Goodwill		
Goodwill	121 481	121 481
Ackumulerade avskrivningar enligt plan	- 27 452	0
Avskrivning immateriella anläggningstillgångar	0	- 27 452
Nedskrivning immateriella anläggningstillgångar	- 94 029	0
	<u>0</u>	<u>94 029</u>
Not 13 Byggnader och mark		
Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	135 851 843	0
Mark	78 338 958	0
Standardförbättringar	1 150 721	0
	<u>215 341 522</u>	<u>0</u>
Årets anskaffningar		
Byggnader	265 208	4 003 921
Omklassificering fusion	0	210 186 880
Standardförbättringar	20 346	1 150 721
	<u>215 627 076</u>	<u>215 341 522</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-3 720 183	0
Omklassificering fusion	0	-2 911 522
Standardförbättringar	- 115 072	0
	<u>-3 835 255</u>	<u>-2 911 522</u>

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

	2007-12-31	2006-12-31	
Årets avskrivning enligt plan byggnader	- 830 495	- 808 661	
Årets avskrivning standardförbättringar	- 117 107	- 115 072	
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-4 782 857	-3 835 255	
Restvärde enligt plan vid årets slut	210 844 219	211 506 267	
Varav			
Byggnader	131 566 373	132 126 562	
Mark	78 338 958	78 338 958	
Standardförbättringar	938 888	1 035 649	
Taxeringsvärden			
bostäder	123 000 000	81 000 000	
lokaler	30 701 000	19 101 000	
Totalt taxeringsvärde	153 701 000	100 101 000	
varav byggnader	94 000 000	62 400 000	
Not 14 Pågående byggnation och förskott			
Pågående byggnation och förskott	22 787 477	1 450 604	
	22 787 477	1 450 604	
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			
Förutbetald kabel-tv-avgift	67 145	68 056	
Övriga förutbetalda kostnader	25 503	24 936	
	92 648	92 992	
Not 16 Kassa och bank			
Bankmedel	369 881	2 610 448	
Avräkning med Swedbank	357 768	1 623 372	
Avräkning med Riksbyggen	0	0	
Bankmedel	0	0	
	727 649	4 233 820	
Not 17 Eget kapital			
	Bundet	Bundet	Fritt
	<i>Insatser och</i>	<i>Underhålls</i>	
	<i>uppl. avgift</i>	<i>fond</i>	<i>Resultat</i>
Vid årets början	105 008 452	155 696	36 132
Inbetalda insatser (gårdshus)	9 790 400		
Inbetalda upplåtelseavgifter	2 659 600		
Disposition enl årsstämmobeslut			
Förändring av underhållsfond			21 008
Avsättning till underhållsfond		350 000	
Uttag ur underhållsfond		- 371 008	
Årets resultat			- 495 699
Vid årets slut	117 458 452	134 688	- 438 559

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

2007-12-31 2006-12-31

Not 18 Fastighetslån

Fastighetslån	109 335 000	109 640 000
Avgår nästa års amortering	- 540 000	- 960 000
Skuld vid årets slut	108 795 000	108 680 000

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB BOLÅN AB	3,20	Rörligt	22 340 000		22 340 000	
SEB BOLÅN AB	3,20	Rörligt	32 340 000		32 340 000	
SEB BOLÅN AB	3,20	Rörligt	2 940 000		2 940 000	
SEB BOLÅN AB	3,20	Rörligt	8 900 000		8 900 000	
SEB BOLÅN AB	3,66	2012-12-28	9 800 000		200 000	9 600 000
SEB BOLÅN AB	3,67	2009-12-28	33 320 000		340 000	32 980 000
SWEDBANK	4,12	Rörligt		66 755 000		66 755 000
			109 640 000	66 755 000	67 060 000	109 335 000

Not 19 Övriga skulder, kortfristiga

Redovisningskonto för moms	10 256	0
Upplupna sociala avgifter och skatter	6 779	10 664
Övriga kortfristiga skulder	27 033	0
	44 068	10 664

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

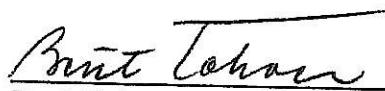
Upplupna räntekostnader	274 224	18 961
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	103 544	0
Upplupna elkostnader	44 762	9 589
Upplupna vattenavgifter	47 339	45 398
Upplupna värmekostnader	90 177	79 419
Upplupna kostnader för renhållning	16 678	32 035
Upplupna revisionsarvoden	26 085	34 150
Övrigt	65 119	255 131
Övrigt	0	10 000
Förutbetalda hyror och avgifter	564 961	649 170
	1 232 889	1 133 853

Göteborg den 18 februari 2008

BRF Linnégatan 41-45



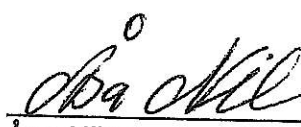
Peter Arnbert



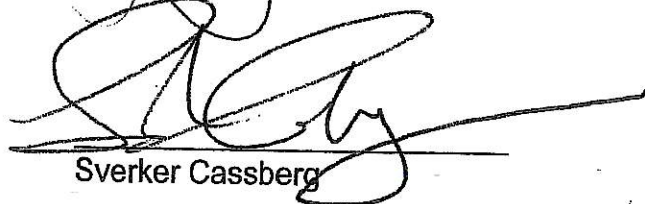
Berit Tohver



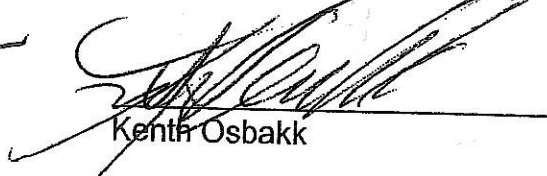
Hedwig Andrén



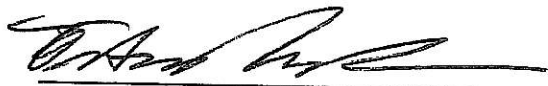
Åsa Nilsson
(suppleant för Duro-Schlafer)



Sverker Cassberg




Kenth Osbakk



Östen Carlson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 7/3-2008

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunnilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Ulla Sellgren

Öhrlings

PRICEWATERHOUSECOOPERS 

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45

Org nr 769609-5228


Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsförening Linnégatan 41-45 för år 2007. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi 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 handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg den 7 mars 2008


Ulla Sellgren

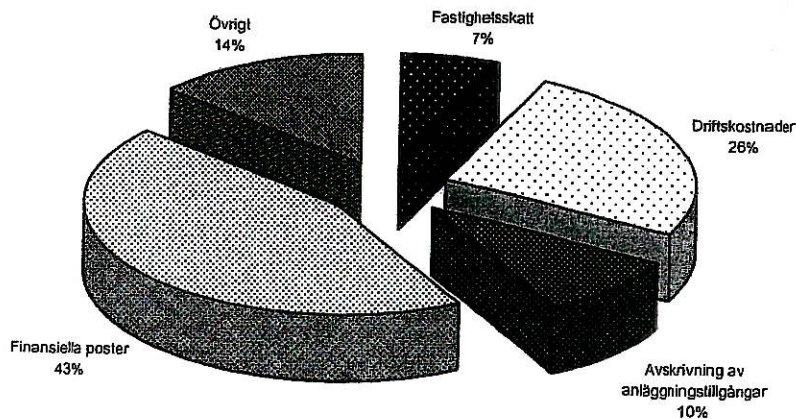
ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt

Auktoriserad revisor

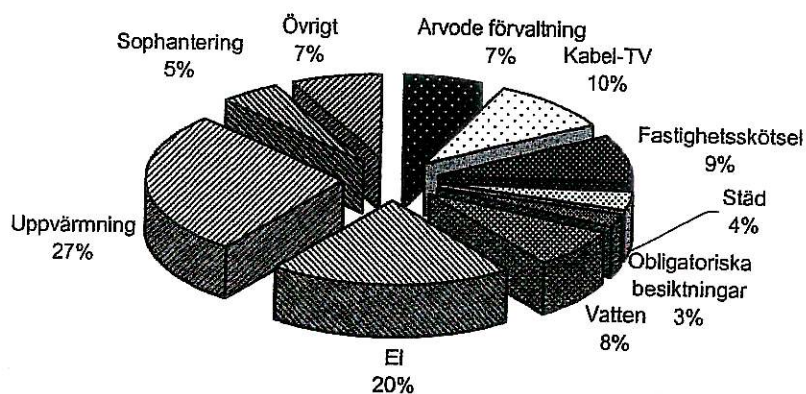
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2007	2006
Reparationer	466 367	218 305
Planerat underhåll	371 008	2 057 082
Fastighetsskatt	631 010	596 010
Driftskostnader	2 473 876	2 347 989
Övriga kostnader	94 552	120 537
Personalkostnader	385 513	206 739
Avskrivning av anläggningstillgångar	947 602	948 029
Finansiella poster	4 300 049	3 340 741
Summa kostnader	9 669 976	9 835 431



Driftkostnadsfördelning

	2007	2006
Fastighetsförsäkring	43 249	41 584
Arvode förvaltning	166 709	165 205
Kabel-TV	245 789	184 850
Juridiska kostnader	17 375	0
Arvode auktoriserad revisor	15 779	18 588
Fastighetsskötsel	225 284	216 716
Trädgårdsskötsel	12 206	0
Städ	88 651	83 152
Obligatoriska besiktningar	67 024	66 828
Bevakningskostnader	34 388	20 361
Övriga utgifter, köpta tjänster	26 686	56 615
Förbrukningsmateriel	22 657	21 418
Fordons- och maskinkostnader	10 606	14 656
Vatten	189 173	170 709
Ei	499 961	395 573
Uppvärmning	680 922	723 673
Soppantering	127 418	167 562
Övrigt	0	500
Summa driftkostnader	2 473 876	2 347 989



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2007	2006
BOA (kvm):	8264	8264
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsförsäkring	5,23	5,03
Arvode förvaltning	20,17	19,99
Kabel-TV	29,74	22,37
Juridiska kostnader	2,10	0
Arvode auktoriserad revisor	1,91	2,25
Fastighetsskötsel	27,26	26,22
Trädgårdsskötsel	1,48	0
Städ	10,73	10,06
Obligatoriska besiktningar	8,11	8,09
Bevakningskostnader	4,16	2,46
Övriga utgifter, köpta tjänster	3,23	6,85
Förbrukningsmateriel	2,74	2,59
Fordons- och maskinkostnader	1,28	1,77
Vatten	22,89	20,66
El	60,50	47,87
Uppvärmning	82,40	87,57
Sophantering	15,42	20,28
Övrigt	0	0,06
Summa driftkostnader	299,36	284,12



www.brflinnegatan41-45.se