



Årsredovisning

1 jan 2008 - 31 dec 2008

Brf. Linnégatan 41–45

Styrelsen för
Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45
Org nr 769609-5228

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2008

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Underskrifter	16

Brf Linnégatan 41-45

Organisationsnummer 769609-5228

Dagordning vid ordinarie föreningsstämma

- a) **Stämmans öppnande.**
- b) **Fastställande av röstlängd.**
- c) **Val av stämмоordförande.**
- d) **Anmälan om stämмоordförandens val av protokollförare.**
- e) **Val av en person som har att jämte ordföranden att justera protokollet.**
- f) **Val av rösträknare.**
- g) **Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst.**
- h) **Framläggande av styrelsens årsredovisning.**
- i) **Framläggande av revisorernas berättelse.**
- j) **Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning.**
- k) **Beslut om resultatdisposition.**
- l) **Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.**
- m) **Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter.**
- n) **Fråga om arvoden åt styrelseledamöter, revisorer och valberedning.**
- o) **Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.**
- p) **Val av styrelseledamöter och suppleanter.**
- q) **Val av revisorer och revisorssuppleanter.**
- r) **Val av valberedning.**
- s) **Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden**
- t) **Stämmans avslutande**

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 får härmed avge årsredovisning för föreningens förvaltning för tiden 1 januari 2008 till 31 december 2008.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Hedwig Andrén	ordförande	Ulla Sellgren	suppleant / sekreterare
Sverker Cassberg	vice ordförande	Birgitta Sjöberg	suppleant
Östen Carlsson	ledamot	Jesper Tode	suppleant
Kentth Osbakk	ledamot		
Linda Höglund	ledamot		
Åsa Nilsson	ledamot		

Föreningsrevisorer

Peter Ambert med Magnus Johnsson som suppleant.

Auktoriserad revisor

Gunilla Lönnbratt, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers.

Valberedning

Till valberedningen valdes Susanna Cassberg, Anna Nordenstam samt Marcus Vanelli som sammankallande.

Avgående styrelseledamöter

Hedwig Andrén
Östen Carlsson
Sverker Cassberg

Avgående styrelsesuppleanter

Birgitta Sjöberg
Jesper Tode

Samt valberedning och revisorer.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Fastighet

Föreningens flerbostadshus uppfördes 1981 på fastigheten Olivedal 14:14 med adress Linnégatan 41-45 samt Övre Majorsgatan 1-3. Huset har 10 bostadsvåningar och källare. Den sammanlagda lägenhetsytan är 9042 kvm och lokalarean är 1152 kvm. I föreningens hus finns även varmgarage med 91 platser och 7 MCParkeringsplatser.

I antalet lägenheter nedan ingår 10 st hyresrätter.

Lägenhetsfördelningen under 2008.

Lägenhetsfördelning

19 st 1 rum och kök
59 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök
10 st 5 rum och kök

123 lägenheter totalt samt en övernattningslägenhet och en företagslägenhet.

Under verksamhetsåret har 10 (15) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen motsvarande 8% (14%) av lägenhetsbeståndet.

Lokalfördelning kommersiella lokaler under 2008.

Nr	Namn	Yta
5001	F.D. Posten	300 Kvm
5002	7-Eleven	362 "
5006	Cekado	42 "
5010	Göran Skog	20 "
5011	SubWay	120 "
5012	Café Cava	185 "
5013	Café Cava förråd	12 "
	Summa	1 041 Kvm

Samt ett antal mindre förråd.

Fastigheten är fullvärdigt försäkrad i Länsförsäkringar.

Taxeringsvärdet

Totalt taxeringsvärde kr 150.305.000 (153.701.000) varav markvärde kr 58.905.000 (59.701.000). Fastighetens värdeår är 1981.

Förvaltning

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

Underhåll

Föreningen har under 2008 utfört underhålls- och reparationsarbeten för 900 970 kr, varav 712 623 kr avser löpande underhåll och reparationer och 188 347 kr i planerat underhåll.

Pågående arbeten är underhåll av garage för 331 678 kr.

Utfört underhåll

Huvuddelen av årets bokförda planerade underhåll avser:

-OVK, (obligatorisk ventilationskontroll)

-Uppdatering och renovering av garage med tillhörande utrustning

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

Renovering av hyreslägenheter inför försäljning.

Gårdshuset

Föreningen har aktiverat 30 062 072 kr för gårdshusbyggnad.

I gårdshuset har föreningen inrett en gästlägenhet samt ett gym i en lokalyta.

Nya förråd för uthyrning till medlemmar har tagits fram under året.

Övrig aktivering (avskrivning)

Ventilationsanläggning/spiskåpor (ovk), tvättstuga och markanläggning

har aktiverats (lagts upp på avskrivning) under året, kr 2 593 360.

Väsetliga händelser under året

Posten har under året sagt upp sin lokal och styrelsen har anlitat lokalmakare för att hyra ut denna lokal.

Styrelsen har arbetat aktivt i denna fråga och den 16 april 2009 tecknades avtal med Lidl som hyr denna

lokal samt även övertog Subways lokal.

2009

Efter problem med hissar i fastigheten har arbetet med att identifiera problemen startat och vissa arbeten med hissar hoppas vi kunna starta 2009.

Arbete med utemiljö kommer att fortgå under 2009.

Besiktning och åtgärder av tegelfasader kommer att ske under 2009.

Betonglagning av garage och loftgångar.

Förbättring av dörrar och belysning i loftgångar.

Fortsatt arbete med energibesparingar.

Markarbeten för att åtgärda sättningar mot Linnégatan.

Ett nytt bokningssystem till tvättstugan ska installeras.

2010 och framåt

Enligt styrelsens underhållsplan planeras en årlig avsättning till underhåll med 900 tkr per år åren framöver.

Detta är ett rimligt belopp i förhållande till föreningens bostadsyta. Detta ska ge möjlighet att klara stora

åtaganden som kommer förr eller senare så att byggnaden kan behållas i gott skick. För 2010 planeras

underhåll av en del fönster och balkonger. Inom de kommande 20 åren därefter är följande inplanerat

med jämna mellanrum: ommålning av tak, utbyte av tvättmaskiner, målning av trapphus, renovering av

tätskikt på gården, renovering av hissar samt delfinansiering av stambyte som kommer förr eller senare.

Dessutom måste det finnas beredskap att kunna åtgärda mindre fel som uppstår akut. Härtill kommer

att löpande göra insatser för att spara energi genom effektivisering av el, värme samt ventilation- och

va-system. Dessa åtgärder ska kunna vara självfinansierande genom minskad energiåtgång.

Verksamhet**Allmänt**

Styrelsen har haft 12 (14) protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2008	2007
Nettoomsättning	10 262	9 124
Rörelseresultat	4 432	4 391
Resultat efter finansiella poster	-196	-496
Balansomslutning	246 104	234 575
kr/kvm inklusive bränsle	632	632
Lån per kvm bostadsyta	12 044	13 230
Soliditet	55%	50%
Likviditet	118%	39%

Årsavgifter

I samband med fastställande av budget för 2009 beslöt styrelsen om en avgiftshöjning på 5% från och med 1 januari 2009 vilket sänktes tillbaka 1/4-09 till nivå 2008-12-31.

Föreningens likviditet har under året varit god.

Ordföranden har ordet

Efter några år med omfattande ombyggnader och underhåll av huset trodde vi i styrelsen att det år som låg framför oss skulle bli betydligt lugnare. Men år 2008 blev allt annat än lugnt. Framåt sommaren försämrades ekonomin av en rad räntehöjningar på våra lån, vilket ökade våra driftskostnader. Styrelsen hade till slut inget annat val än att höja våra månadsavgifter med 5 procent. Tack vare de stora räntesänkningarna av reporäntan under senhösten kunde styrelsen under vintern återställa månadsavgifterna till tidigare nivå. Det ekonomiska resultatet för 2008 är ett underskott på ca 199 tkr, vilket inte innebär några påtagliga problem, eftersom vi har god likviditet. Vi siktar ändå på att täcka detta underskott inom några år.

En stor osäkerhet har funnits beträffande Postens avveckling av lokalerna i vår fastighet. Under våren 2008 lät Posten meddela att de ville bryta hyreskontraktet i samband med att verksamheten upphörde. Efter förhandlingar avslutades hyresförhållandet den 30 september mot att föreningen fick ett engångsbelopp för att täcka in bortfallet av intäkter för lokalerna fram till en ny hyresgäst kunde engageras. Arbetet med att finna en sådan påbörjades omgående och en lokalmäklare anlätades. Ett antal företag visade intresse för lokalen, men få kunde leva upp till våra krav om ett långsiktigt hyresförhållande. I skrivande stund är ett nytt hyresavtal tecknat och vi kan hälsa Lidl välkomna till huset. Lidl övertar även Subways lokaler, för att få tillräcklig yta för sin livsmedelsbutik. Subway har flyttat till grannföreningen och fortsätter där sin verksamhet. Lidl påbörjar ombyggnad av lokalerna under maj månad och planerar att öppna sin butik under augusti 2009.

Under våren 2008 togs vår nya takterass ovanpå gårdshuset i bruk med nya möbler och grillar. Vi följde noggrant hur alla nya planteringar på terrassen och gårdarna utvecklade sig med tanke på den extrema värme som infann sig lagom till den mest känsliga växtperioden. Nu i maj 2009 verkar de flesta växter, glädjande nog, ha klarat sig. Cykelrummen har utrustats med nya cykleställ och inom kort kommer ytterligare ett cykelrum att tas i bruk. Miljörummet har fått fler sorteringsstationer för vårt avfall och även där planerar vi för förbättringar i form av ombyggnad/utvidgning. I maj 2008 invigde vi vårt gym med bastu och många träningsredskap av hög kvalitet. Gymmet har idag 62 medlemmar och är välbesökt. Vårt att nämna är att det finns möjlighet att se fler sportkanaler än ordinarie utbud på den stora TV:n i relaxhörnan. Vi ser gärna att ännu fler tar för vana att slå sig ner där efter ett träningspass eller en skön bastu! Allt för att förbättra vår boendekvalitet och trivseln oss grannar emellan.

Under 2008 har energijakten i fastigheten fortsatt. En så kallad Obligatorisk Ventilations kontroll (OVK) har genomförts och vi kan redan nu ana resultatet av insatta åtgärder genom minskad förbrukning av fjärrvärme, el och vatten. Tyvärr har de fasta avgifterna ökat betydligt, vilket inneburit att vi, trots alla ansträngningar, har fått något högre driftskostnader. En tröst i sammanhanget är att kostnaderna varit ännu högre kostnader om vi inte vidtagit dessa åtgärder.

Arbetet med att göra vårt hus tryggare och säkrare har fortsatt under 2008. I entréer, trapphus och garage har belysningen moderniserats och passersystem monterats på strategiska dörrar. Det är trots dessa åtgärder av yttersta vikt att vi alla hjälps åt att motverka inbrott och skadegörelse för att undvika såväl obehag som onödiga kostnader för föreningen. Brandlarmen i gårdshuset testades under en utrymningsövning i november. Övningen blev lyckad och gav alla berörda nödvändig kunskap om hur man ska agera vid ett larm. I planerna ingår att även övriga boende ska få testa hur utrymning vid brand bör gå till.

Det är en spännande utveckling som pågår i vår förening och det är alltid lika roligt att träffa på alla grannar, som på olika sätt uttrycker hur väl de trivs.

Göteborg den 28 april 2009

Hedwig Andrén
Ordförande

Förslag till disposition beträffande föreningens resultat

Till stämmans förfogande finns följande medel i kronor:

Balanserat resultat	-438 559
Årets resultat före fondavsättning	-196 055
Fondavsättning enligt underhållsplan	-350 000
Årets ianspråkstagande av underhållsfond	350 000
Summa underskott	-634 614
Avsättes till underhållsfond Brf utöver UH-plan	—
Balanseras i ny räkning	634 614
Summa	<u>634 614</u>

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

Resultaträkning

		2008-01-01	2007-01-01
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	1	9 985 706	8 846 228
Övriga förvaltningsintäkter	2	277 096	277 555
Planerat underhåll		-188 347	-371 008
Fastighetskatt		-340 650	-631 010
Driftskostnader	3	-3 554 666	-3 034 795
Styrelse - och personalkostnader	4	-341 407	-385 513
Avskrivningar av anläggningstillgångar	5	<u>-1 239 234</u>	<u>-947 602</u>
Rörelseresultat		4 598 497	3 753 856
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter	6	101 887	50 494
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-4 854 560	-4 206 020
Nedskrivning immatriell anläggningstillgång		-	-94 029
Övriga finansiella kostnader		-7 345	-
Räntegaranti Swedbank		<u>-34 533</u>	<u>-</u>
Resultat efter finansiella poster		-196 054	-495 699
Resultat före skatt		<u>-196 054</u>	<u>-495 699</u>
Årets resultat		-196 054	-495 699

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	242 260 417	210 844 219
Pågående byggnation och förskott		331 678	22 787 477
		<u>242 592 095</u>	<u>233 631 696</u>
Summa anläggningstillgångar		242 592 095	233 631 696
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		28 504	1 780
Övriga fordringar		151 510	120 890
Förutbetalda kostnader	9	382 946	92 648
<i>Kassa och bank</i>	10	2 949 384	727 649
Summa omsättningstillgångar		<u>3 512 344</u>	<u>942 967</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>246 104 439</u>	<u>234 574 663</u>

Balansräkning**EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital**

11

Bundet eget kapital

Insatser

125 528 115

111 161 373

Upplåtelseavgifter

10 045 437

6 297 079

Underhållsfond

134 688

134 688

135 708 240117 593 140*Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

-438 559

57 140

Årets resultat

-196 054-495 699-634 613-438 559**Summa eget kapital**

135 073 627

117 154 581

Långfristiga skulder

Fastighetslån

12

108 066 241

108 795 000

Byggnadskreditiv

-

6 188 904

108 066 241114 983 904**Kortfristiga skulder**

Fastighetslån

835 000

540 000

Leverantörsskulder

693 603

342 906

Skatteskulder

35 006

276 315

Övriga skulder

13

41 187

44 068

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

14

1 359 7751 232 8892 964 5712 436 178**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**246 104 439234 574 663

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

För egna skulder och avsättningar

Fastighetsinteckningar	130 500 000	130 500 000
------------------------	-------------	-------------

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Belopp är i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar 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 minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Bostadsrättsföreningen tillämpar progressiv avskrivning på byggnaden. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader avskrivning för närvarande, progressiv avskr tillämpas.	100 år	0,5%-1%
Fastighetsförbättringar	10-20 år	5-10%
Markanläggningar	10 år	10%

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd.

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.

Underhåll och 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 ianspråkstagande 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.

Not 1 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Årsavgifter, bostäder	5 970 864	5 219 515
Hyror bostäder	920 369	905 530
Hyror, lokaler	1 947 180	1 707 649
Hyror, bilplatser och garage	1 071 221	1 032 430
Hyror, extra förråd	8 200	-
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-26 146	-16 837
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-	-29 284
Rabatter	-	-9 000
El, värme, fastighetsskatt	94 018	36 225
	<u>9 985 706</u>	<u>8 846 228</u>

Not 2 Övriga förvaltningsintäkter

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Övernattningslägenhet	48 550	1 100
Extraarbeten	8 148	204 647
Övrigt	220 398	71 809
	<u>277 096</u>	<u>277 555</u>

Not 3 Driftskostnader

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Fastighetsförsäkring	-39 388	-43 249
Ekonomisk förvaltning	-76 010	-166 709
Teknisk förvaltning	-59 582	
Kabel-TV	-290 340	-245 789
Juridiska kostnader	-28 812	-17 375
Konsult	-100 237	-15 779
Revision	-25 046	
Fastighetsskötsel	-243 663	-427 553
Trappstädning	-115 219	
Hiss	-90 639	
Löpande underhåll och reparationer	-712 624	-466 367
Drift och förbrukning	-65 566	-
Vatten	-215 957	-249 122
El	-474 045	-499 961
Uppvärmning	-720 417	-680 922
Sophantering	-138 950	-127 418
Bevakning	-60 019	
Övrigt	-98 152	-94 552
	<u>-3 554 666</u>	<u>-3 034 795</u>

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Not 4 Styrelse- och personalkostnader		
Styrelsearvoden	-146 584	-152 998
Förlorad arbetsförtjänst	-121 286	-144 234
Summa	<u>-267 870</u>	<u>-297 232</u>
Sociala kostnader <i>(varav pensionskostnader)</i>	-73 538 (-)	-88 281 (-)
Summa styrelse- och personalkostnader	<u>-341 407</u>	<u>-385 513</u>

Styrelsen har haft 12 (14) möten under året.
Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
--	---------------------------	----------------------------

Not 5 Avskrivning av anläggningstillgångar

Byggnader	-680 585	-830 495
Standardförbättringar	-241 665	-117 107
Gårdshuset	-306 633	-
Markanläggning	-10 351	-
	<u>-1 239 234</u>	<u>-947 602</u>

Not 6 Ränteintäkter

	2008-01-01 -2008-12-31	2007-01-01 - 2007-12-31
Ränteintäkter bank	95 458	48 808
Ränteintäkter kundfordringar	4 069	881
Övrigt	2 360	805
	<u>101 887</u>	<u>50 494</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	2008-01-01	2007-01-01
Räntekostnader, fastighetslån	-4 854 560	-4 204 915
Räntekostnader, övriga	-	-1 105
Övrigt	-	-
	<u>-4 854 560</u>	<u>-4 206 020</u>

Not 8 Byggnader och mark

	2008-12-31	2007-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Byggnader & mark	215 627 076	214 190 801
Fastighetsförbättringar	-	1 150 721
Årets anskaffningar byggnader	-	265 208
Fastighetsförbättringar under året	32 655 432	20 346
	<u>248 282 508</u>	<u>215 627 076</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</i>		
Vid årets början	-4 782 857	-3 835 255
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-1 239 234	-947 602
	<u>-6 022 091</u>	<u>-4 782 857</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>242 260 417</u>	<u>210 844 219</u>

Not 9 Förutbetalda kostnader

	2008-12-31	2007-12-31
Fastighetsförsäkring	39 385	–
Kabel-TV	80 887	67 145
Övriga poster	262 674	25 503
	<u>382 946</u>	<u>92 648</u>

Not 10 Kassa och bank

Checkkonto Swedbank	2 894 318	369 881
SEB	55 066	–
Avräkning mot Riksbyggen	–	357 768
	<u>2 949 384</u>	<u>727 649</u>

Not 11 Eget kapital

	<i>Insatser och upplåtelseavgifter</i>	<i>Underhållsfond</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Ingående kapital enligt fastställd BR	117 458 452	134 688	-438 559
Omklassificering av underhållsfond		–	
Effekt vid byte av redovisningsprinciper		–	–
Justerat IB efter ändrade principer	<u>117 458 452</u>	<u>134 688</u>	<u>-438 559</u>
Tillkommande insatser	14 366 742		
Tillkommande upplåtelseavgifter	3 748 358		
<i>Disposition enl bolagsstämmobeslut</i>			
• Lanspråktagande av underhållsfond		-350 000	350 000
• Avsättning till underhållsfond		350 000	-350 000
• Avsättning till underhållsfond garage			–
Förflyttning av resultat efter ändrade redovisningsprinciper		–	–
Årets resultat			-196 054
Vid årets slut	<u>135 573 552</u>	<u>134 688</u>	<u>-634 613</u>

Not 12 Fastighetslån

<i>Långgivare</i>	<i>Skuldbelopp</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>
SEB	32 810 001	3,67	2009-12-28
SEB	9 499 990	3,66	2012-12-28
Swedbank	<u>66 591 250</u>	4,90	Rörligt
	108 901 241		
Avgår: nästa års amortering	<u>-835 000</u>		
	108 066 241		

Föreningen har köpt en räntegaranti på 33 000 000 kr av lånet på Swedbank för att säkra att räntan ej överstiger 5% på detta lån.

Not 13 Övriga skulder

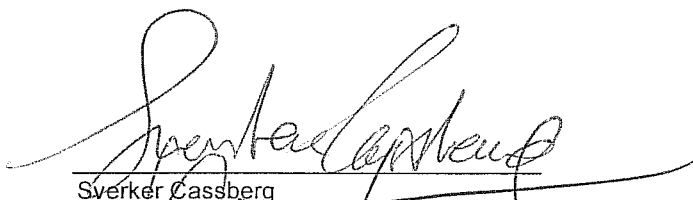
	<i>2008-12-31</i>	<i>2007-12-31</i>
Redovisningskonto för moms	32 793	10 256
Upplupna sociala avgifter och skatter	8 394	6 779
Övriga kortfristiga skulder	-	27 033
	<u>41 187</u>	<u>44 068</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	2007-12-31
Förskottshyror och avgifter	482 653	564 961
Upplupna räntekostnader	604 144	274 224
Upplupna underhållskostnader	4 965	103 544
Upplupna elkostnader	46 312	44 762
Upplupna vattenkostnader	62 584	47 339
Upplupna värmekostnader	100 468	90 177
Upplupna renhållningskostnader	22 533	16 678
Upplupna revisionsarvoden	25 000	26 085
Upplupna sociala avgifter	6 695	-
Övriga poster	4 991	65 119
	<u>1 360 345</u>	<u>1 232 889</u>



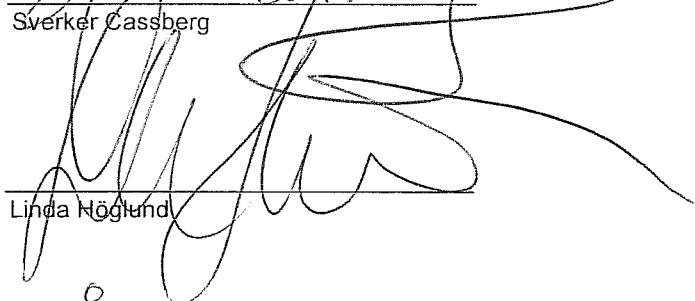
Hedwig Andren



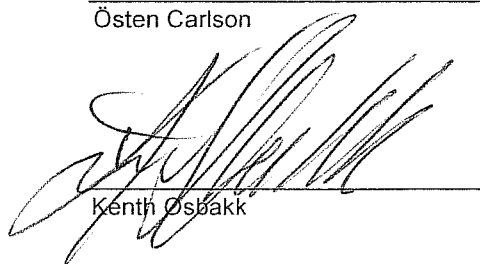
Sverker Cassberg



Östen Carlson



Linda Höglund



Kenth Ösbäck



Åsa Nilsson

Vår revisionsberättelse har avgivits 2009-

 Gunilla Lönnbratt
 Auktoriserad revisor
 Öhrlings PricewaterhouseCoopers

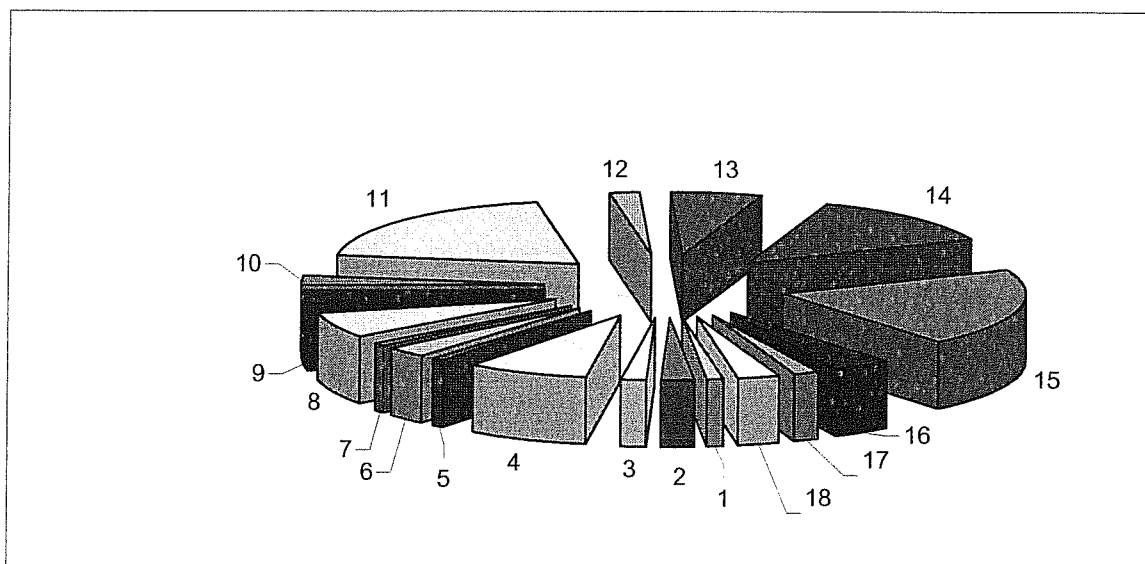
 Peter Arnbert
 Föreningsrevisor

Nyckeltal

Driftskostnadsfördelning 2008

2007

1)	Fastighetsförsäkring	39 388	1%	43 249	1%
2)	Ekonomisk förvaltning	76 010	2%	166 709	5%
3)	Teknisk förvaltning	59 582	2%		0%
4)	Kabel-tv	290 340	8%	245 789	8%
5)	Juridiska kostnader	28 812	1%	17 375	1%
6)	Konsult	100 237	3%	15 779	1%
7)	Revision	25 046	1%		0%
8)	Fastighetsskötsel	243 663	7%	427 553	14%
9)	Trappstädning	115 219	3%		0%
10)	Hiss	90 639	3%		0%
11)	Löpande underhåll och rep.	712 624	20%	466 367	15%
12)	Drift och förbrukning	65 566	2%		0%
13)	Vatten	215 957	6%	249 122	8%
14)	El	474 045	13%	499 961	0,165
15)	Uppvärmning	720 417	20%	680 922	22%
16)	Sophantering	138 950	4%	127 418	4%
17)	Bevakning	60 019	2%		0%
18)	Övrigt	98 152	3%	94 552	3%
		<u>3 554 666</u>	100%	<u>3 034 796</u>	100%



Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45

Org nr 769609-5228

Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2008		2007	
BOA (kvm) :	9042		8264	
	Kr/kvm		Kr / kvm	
1) Fastighetsförsäkring	4,36 kr	1%	5,23 kr	1%
2) Ekonomisk förvaltning	8,41 kr	2%	20,17 kr	5%
3) Teknisk förvaltning	6,59 kr	2%	- kr	0%
4) Kabel-tv	32,11 kr	8%	29,74 kr	8%
5) Juridiska kostnader	3,19 kr	1%	2,10 kr	1%
6) Konsult	11,09 kr	3%	1,91 kr	1%
7) Revision	2,77 kr	1%	- kr	0%
8) Fastighetsskötsel	26,95 kr	7%	51,74 kr	14%
9) Trappstädning	12,74 kr	3%	- kr	0%
10) Hiss	10,02 kr	3%	- kr	0%
11) Löpande underhåll och reparationer	78,81 kr	20%	56,43 kr	15%
12) Drift och förbrukning	7,25 kr	2%	- kr	0%
13) Vatten	23,88 kr	6%	30,15 kr	8%
14) El	52,43 kr	13%	60,50 kr	16%
15) Uppvärmning	79,67 kr	20%	82,40 kr	22%
16) Sophantering	15,37 kr	4%	15,42 kr	4%
17) Bevakning	6,64 kr	2%	- kr	0%
18) Övrigt	10,86 kr	3%	11,44 kr	3%
	<u>393,13 kr</u>	<u>100%</u>	<u>367,23 kr</u>	<u>100%</u>

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2008		2007	
1) Planerat underhåll	188 347	2%	371 008	4%
2) Fastighetsskatt	340 650	3%	631 010	7%
3) Driftkostnader	3 554 666	34%	3 036 152	31%
4) Styrelse- och personal	341 407	3%	385 261	4%
5) Avskrivning av anl.tillg.	1 242 130	12%	947 602	10%
6) Finansiella poster	4 752 673	46%	4 298 944	44%
	<u>10 419 873</u>	100%	<u>9 669 976</u>	100%

