



ÅRSREDOVISNING
1 januari 2009 – 31 december 2009
Brf. Linnégatan 41-45

Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45

Org nr 769609-5228

Årsredovisning

för räkenskapsåret 2009

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	11
- noter	13

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

§ 23 DAGORDNING VID FÖRENINGSTÄMMA

- a) Stämmans öppnande.
- b) Fastställande av röstlängd.
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare.
- e) Val av en person som har att jämte ordföranden 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 årsredovisningen för föreningens förvaltning för tiden 1 januari 2009 till 31 december 2009.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Hedwig Andrén	ordförande	Ulla Sellgren	suppleant / sekreterare
Sverker Cassberg	vice ordförande	Birgitta Sjöberg	suppleant
Östen Carlson	ledamot	Jonas Magnusson	suppleant
Kenth Osbakk	ledamot		
Åsa Nilsson	ledamot		

Föreningsrevisorer

Peter Ambert och Magnus Johansson som suppleant.

Auktoriserad revisor

Gunilla Lönnbratt, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers.

Valberedning

Till valberedningen valdes Linda Höglund, Berit Tohver samt Ingrid Holmqvist som sammankallande.

Avgående styrelseledamöter

Kenth Osbakk
Åsa Nilsson

Avgående styrelsesuppleanter

Ulla Sellgren

Samt valberedningen och revisorer.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Fastighet

Föreningens flerbostadshus uppfördes 1979-81 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 p-platser och 7 mc p-platser.

I antalet lägenheter nedan ingår 10 st hyresrätter.

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 st lägenheter totalt samt en övernattningslägenhet och en företagslägenhet.

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

Lokalfördelning kommersiella lokaler

Nr	Namn	Yta
5001	Lidl	531 kvm
5002	7-Eleven	362 kvm
5006	Cekado	42 kvm
5010	Göran Skog	20 kvm
5012	Café Cava	185 kvm
5013	Café Cava förråd	12 kvm
	Summa	1 152 kvm

Samt ett antal mindre förråd.

Fastigheten är fullvärdigt försäkrad i Länsförsäkringar.

Taxeringsvärde kr 150.469.000 (150.305.000) varav markvärde kr 57.869.000 (58.905.000).
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 2009 utfört underhålls- och reparationsarbeten för 1 767 063 kr, varav 1 056 835 kr avser löpande underhåll och reparationer och 710 228 kr i planerat underhåll.

Pågående arbeten är underhåll av tegelfasad för 149 723 kr.

Utfört underhåll

Ett antal underhålls- och reparationsåtgärder har vidtagits löpande under året. Det gäller vatten/avlopp, tvättstuga, ventilation, el, hissar, lås, garageportar etc. Totalt uppgår kostnaden till ca 1,8 mkr. Därav utgör de planerade, förebyggande förbättringsåtgärderna ca 700 tkr inklusive energiåtgärder (se nedan). Bland underhållsåtgärderna kan nämnas:

Omfattande betonglagningar har gjorts på golven på loftgångarna och i garagen. Orsaken är att ett stort antal sprickbildningar fanns som riskerade att försvaga armeringen. Det hade också uppstått läckor i golven i garagen. På loftgångarna har taken målats i samband med lagningsarbetena.

Fasaderna mot gården samt mot Övre Majorsgatan har besiktigats. Besiktningen på gården visade på några fel som gäller vattenavrinningen vilka behöver åtgärdas men dessbättre är det inte fråga om något akut behov. Besiktningen på fasaden mot Ö Majorsgatan kommer att följas upp med fördjupad undersökning för att få klarhet i om tegelväggens fästen kan behöva förstärkas.

Energi

Styrelsens energigrupp går successivt igenom olika åtgärder för att få ner energiförbrukningen, d v s ventilation, fjärrvärme, el och vatten. Ett avtal finns med Riksbyggen om förvaltning, d v s övervakning av utrustning och stöd till styrelsen i arbetet med energifrågorna.

En s k OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) har utförts vilket vi är skyldiga att göra med några års mellanrum. Enligt lag räcker det att den utförs genom stickprov i några lägenheter men vi valde att gå igenom alla. Därmed har vi kunnat förbättra jämnheten i husets värme. I OVK ingick också att se över alla fläktar och justera in dessa.

Belysningen har undan för undan effektiviserats genom att automatbrytare satts upp som minskar den upplysta tiden.

Vi har tittat på möjligheten att installera individuella mätare för varm- och kallvatten men fått rådet av vår energiförvaltare, Riksbyggen, att avvakta till dess att tekniken utvecklats mer.

Hur energiförbrukningen - värme, vatten, el - påverkats är svårt att avgöra ännu. Vi har ännu inte haft något normalår eftersom gårdshuset tillkom 2008 och under 2009 har det varit stor ombyggnad inför Lidl:s inflyttning vilket dragit mycket el. Det verkar dock som att vi ligger ganska oförändrat trots att gårdshusets lägenheter tillkommit. Preliminära uppgifter från pågående arbete med energi-deklarationen visar att vårt hus ligger kring snittet för flerbostadshus i landet. De som ligger bäst är hus som är nyare och som därmed har en energieffektiv grundkonstruktion.

Garaget

Föreningen har aktiverat 1 901 298 kr för loftgång, garage och elarbeten.

Den 25 år gamla porten in till garage 4 har under 2009 ersatts av en ny. Den nya porten är mer driftssäker samtidigt som den ökar tryggheten, eftersom den är försedd med glaspartier och en ny nödutgång. Investeringen har även inneburit lägre driftskostnader. De helt nödvändiga betongarbetena under sommaren medförde visserligen mycket damm och flera tillfälliga flyttningar av bilar, men resultatet blev mycket bra. Samtliga garage har nu även försetts med energisnål och effektiv belysning.

2010

För detta år planerar styrelsen följande underhållsåtgärder:

Fasaden mot Ö Majorsgatan kommer att undersökas närmare för att konstatera om tegelfasaden behöver förstärkas. Medel har avsatts om sådana åtgärder behövs.

Husets samtliga hissar kommer att genomgå en grundlig renovering vilket är största enskilda underhållsinsatsen under året.

Marken utanför huset mot Linnégatan är ojämn och svårtillgänglig för personer som har svårt att röra sig. Styrelsen har hittills tagit fram en skiss över hur ytan kan åtgärdas.

Skisser har också tagits fram för ett utbyte av armaturer och dörrar m.m på loftgångarna för att dessa ska harmoniera bättre med gårdshuset.

Medel har avsatts för att kunna fortsätta med investeringar i bättre energihushållning. Däri ingår att se över fläktmotorer och pumpar samt att fullfölja genomgången av blandare (kranar) i de lägenheter som inte bytte till godkända märken 2006.

Slutligen finns diverse mindre åtgärder, bl a när det gäller lås och säkerhet i huset.

Totalt omfattar planen för 2010 åtgärder för ca 3,5 mkr varav hälften belastar 2010 och resten fördelas på kommande år.

2011 och framåt

Under 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. Inom de kommande 20 åren 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.

Ekonomi

Föreningens likviditet är god och vi har klarat oförutsedda utgifter utan lånade pengar tack vare att vi avstått från att binda våra lån. För att försäkra oss mot stigande räntor har styrelsen tecknat ett räntetak, som innebär att vi får ersättning om låneräntan passerar fem procent. Idag gäller vårt räntetak t o m 2013 för ett av våra lån på 33 miljoner. Vi kommer att fortsätta med denna modell med räntetak för övriga lån i takt med att de omsätts.

Miljörummet

Under året fortsatte arbetet med att förbättra källsorteringen i fastigheten. Utöver sortering av tidningar, kartong, glas, småbatterier, glödlampor, lysrör och komposterbart avfall tillkom stationer för sortering av plast resp. metall. Miljörummet fick en rejäl ansiktslyftning i samband med grovrengöring och ommålning av väggar och golv. Ordningen har förbättrats tack vare information och daglig tillsyn för omedelbar korrigerande av "övertramp". Samtliga hushåll fick i början av sommaren en skriftlig information om föreningens källsortering samt vad som händer med soporna när de hämtats av våra entreprenörer. Tre gånger per år (maj, september, årsskiftet) beställer föreningen hem en container som en extra service för medlemmarna.

Cykelrummen

Trängseln i föreningens fyra mindre och ett större cykelrum visade sig redan i början av året vara bekymmersam. Ett planerat nytt cykelrum i gårdshuset visade sig behövas för andra ändamål och jakten på ett nytt utrymme påbörjades. Läget började bli akut, eftersom det trettiotal cyklar, som året innan stuvats undan i ett låst utrymme i anslutning till ett av våra soprum behövde flyttas. Frågan löstes genom att ett utrymme intill miljörummet, som använts för att härbärgera tillfälligt engagerade hantverkarens utrustning, frilades. Där placerades de närmare trettio cyklar, som har angiven ägare, men som inte använts sedan storstädningen i cykelrummen sommaren 2008. Ett helhetsgrepp på cykelrumsfrågan måste tas under 2010, eftersom allt fler av våra boende cyklar. Ett faktum som i sig är glädjande, men som ställer krav på nya utrymmen i fastigheten.

Information

Direkt efter varje styrelsemöte produceras och anslås ett informationsblad med aktuell information på anslagstavlor i fastighetens entréer, hissar samt i tvättstugan. På tvättstugans anslagstavla uppdateras kontinuerligt en lägenhetsförteckning med namn på våra boende, för att vid behov underlätta kontakt med dem som markerat - eller inte markerat! - tvätttider på våra bokningstavlor. Inför utflyttning ur föreningen delas information ut om regler för vad som får slängas i miljörummet. De som flyttar in får en välkomstmapp med information om vår förening, regler för källsortering samt vad som ska iaktas i samband med eventuell renovering. Under juni månad fick samtliga hushåll en sammanställning om hur och varför vi källsorterar. I november delades broschyren "Gör ditt hem säkrare" ut till alla hushåll. Tidpunkten var vald med tanke på att brandrisken varje år ökar inför advent. För att våra boende ska kunna återkoppla till styrelsen har en Förslagslåda placerats i tvättstugan. Vid upprepade tillfällen har medlemmarna i föreningen uppmanats att komma in med förslag, som för att kunna behandlas av styrelsen ska undertecknas med namn.

I samband med särskilda aktiviteter sätts information upp i god tid på anslagstavlor samt, när dessa berörs, även vid garagens in- och utfarter respektive anslagstavlan vid miljörummet. Informationen kan handla om städning av garagen, nya tömningstider för avfallskärnen, hantverksarbeten, brandövningar, brandsäkerhet samt inbjudan till föreningens traditionella festligheter: kräftskiva i slutet av sommaren och adventsglögg i december.

Föreningens hemsida www.brflinnegatan41-45.se innehåller basinformation om föreningen, aktuell månadsinformation, förteckning över kontaktpersoner, ett bildgalleri, bokningsschema för gästlägenheten samt dokument för nedladdning, t ex årsredovisningar, blanketter. Sidan innehåller även ett kontaktformulär för e-post samt en avdelning för föreningens samarbetspartners. Hemsidan uppdateras och justeras kontinuerligt för att vara attraktiv och aktuell.

Verksamhet

Allmänt

Styrelsen har haft 11 (12) protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning (tkr)

	2009	2008	2007
Nettoomsättning	9 976	10 262	9 124
Rörelseresultat	3 240	4 598	3 754
Resultat efter finansiella poster	241	-196	-496
Balansomslutning	245 173	246 104	234 575
kr/kvm inklusive bränsle	739	632	632
Lån per kvm bostadsyta	11 952	12 044	13 230
Soliditet	55%	55%	50%
Kassalikviditet	93%	118%	39%

Nyckeltalsdefinitioner framgår i not 1.

Årsavgifter

Föreningens årsavgifter för 2010 är oförändrande.

Föreningens likviditet har under året varit god.

JK *bm*

Ordförande har ordet

Äntligen är våren här efter en minst sagt kraftfull vinter! Vi, liksom alla andra, fick plötsligt försöka hantera häpnadsväckande stora snömängder. Vecka efter vecka måste vi kontrollera hållfastheten på våra tak och vi tvingades dagligen brottas med gigantiska istappar. Dessa nybildades ständigt när ventilationstrumman på taket fick snön att smälta. Tyvärr drabbades vår fastighetsskötare Bosse oförskyllt av anklagelser om att inte ta problemen på tillräckligt allvar, trots att han dagligen slet hårt med att skotta, salta och lägga ut flis. Vad inte alla känner till är att vår förening har avtal med Göteborgs park- och naturförvaltning, som en gång i veckan ska sköta trottoaren på Övre Majorsgatan samt gångytorna närmast fasaden på Linnégatan. Bosse har ansvar för att hålla våra gårdar i gott skick - förutom en hel del annat.

Det gångna året har annars av många boende upplevts som att en gigantisk tandläkarborr huserat i fastigheten! Dels handlade det om förvandlingen av postens tidigare lokaler till ändamålsenliga utrymmen för livsmedelsbutiken Lidl. Framför allt innebar demonteringen av det gamla kassavalvet svåra ljud- och vibrationsupplevelser! Dels upptäcktes i samma veva att betongen i garage och på loftgångar var i mycket sämre skick än väntat. Plötsligt riskerade vi att garagen - själva grunden i vår fastighet - skulle dömas ut! Något som drabbat flera fastigheter, som tidigare ägts av Wallenstam. Under de X veckor som betongarbetena pågick passade vi även på att byta ut gamla brunnar i soprummen inne på gården på plan 3. När alla dessa arbeten till sist var klara kunde vi andas ut och nu kan vi räkna med att huset vilar på stabil grund under minst trettio år till.

Vårt fina gårdshus firade tvåårsjubileum och slutbesiktningen är avslutad. De anmärkningar som konstaterades är nu åtgärdade.

Ränteläget har varit gynnsamt för föreningen. När det sista stora lånet löstes upp valde styrelsen att gå från bundet lån till ett tre månaders rörligt lån med en mycket förmånlig ränta kompletterat med räntetak. SEB gav oss den bästa offerten och vi valde därför att byta från Swedbank till SEB.

Till sist vill jag påminna om att vi sedan ett par år tillbaka är medlemmar i SBC, en oberoende intresse- och serviceorganisation som arbetar för bostadsrättsföreningar i hela Sverige. Medlemskapet innebär bl a att vi kan delta i utbildningar om vad det innebär att vara medlem i en bostadsrättsförening eller ta del av konkreta råd om renoveringar, försäkringar mm i bostadsrätter. Med anledning av detta har vi startat "lilla bostadsrättsskolan" i den månatliga informationen. Läs och ta del av denna matnyttiga information!

Nu går vi raskt mot ljusare tider och snart är det dags att träffas över en grillkorv på takterrassen. Tack för i år!

Göteborg den 5 april 2010

Hedwig Andrén
Ordförande

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-634 614
Årets resultat före fondavsättning	241 462
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-393 152

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Ianspråktagande av upplåtelseavgifter	-743 152
Avsättning till underhållsfond	350 000
Balanseras i ny räkning 0 kronor	-

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

RE. Am

Resultaträkning	Not	2009	2008
Nettoomsättning			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	9 886 655	9 985 706
Övriga förvaltningsintäkter	3	89 117	277 093
Summa nettoomsättning		<u>9 975 772</u>	<u>10 262 799</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Planerat fastighetsunderhåll		-710 228	-188 347
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-341 146	-340 650
Driftkostnader	4	-4 031 736	-3 554 665
Styrelse- och personalkostnader	5	-349 941	-341 407
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-5 433 051</u>	<u>-4 425 069</u>
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 302 481	-1 239 234
Resultat före finansiella poster		3 240 240	4 598 496
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	26 164	101 887
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-2 975 254	-4 854 560
Övriga finansiella kostnader		-8 493	-7 345
Räntegaranti Swedbank		-41 195	-34 533
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-2 998 778</u>	<u>-4 794 551</u>
Resultat efter finansiella poster		241 462	-196 055
Årets resultat		<u>241 462</u>	<u>-196 055</u>

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	242 859 234	242 260 417
Pågående byggnation och förskott		149 723	331 678
		<u>243 008 957</u>	<u>242 592 095</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar, Rättegaranti		183 272	-
		<u>243 192 229</u>	<u>242 592 095</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		10 390	28 504
Skattefordran		295 116	-
Övriga kortfristiga fordringar		362 171	151 510
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	178 805	382 946
		<u>846 482</u>	<u>562 960</u>
<u>Kassa och bank</u>	11	1 134 580	2 949 384
Summa omsättningstillgångar		<u>1 981 062</u>	<u>3 512 344</u>
Summa tillgångar		<u>245 173 291</u>	<u>246 104 439</u>

De. En

Balansräkning	Not	2009-12-31	2008-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		125 528 115	125 528 115
Upplåtelseavgifter		10 045 437	10 045 437
Underhållsfond		134 688	134 688
		<hr/>	<hr/>
		135 708 240	135 708 240
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-634 614	-438 559
Årets resultat		241 462	-196 055
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		135 315 088	135 073 626
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	13	107 722 467	108 066 241
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		107 722 467	108 066 241
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	13	343 762	835 000
Leverantörsskulder		296 407	693 603
Skatteskulder		-	35 006
Övriga kortfristiga skulder	14	82 942	41 187
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 412 625	1 359 776
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 135 736	2 964 572
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		245 173 291	246 104 439
Ställda säkerheter		130 500 000	130 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

R. G. M.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Kassalikviditet är omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, progressiv avsk tillämpas.	100 år	0,5% - 1%
Gårdshusprojektet	98 år	1,02%
Garaget	30 år	3,33%
Fastighetsförbättringar	10-20 år	5% - 10%
Inventarier, verktyg och installationer	10 år	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

Not 2 Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Årsavgifter, bostäder	6 146 493	5 970 864
Hyror bostäder	891 501	920 369
Hysesintäkter, lokaler	1 514 910	1 947 180
Hysesintäkter; garage och P-platser	1 105 959	1 071 221
Hyror, extra förråd	20 700	8 200
Hyses- och avgiftsbortfall, bostäder	-	-26 146
El, värme, fastighetsskatt	207 092	94 018
Summa	<u>9 886 655</u>	<u>9 985 706</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Övernattningslägenhet	54 870	48 550
Intäkter gym	34 247	-
Extraarbeten	-	8 148
Övrigt	-	220 395
	<u>89 117</u>	<u>277 093</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Fastighetsförsäkring	39 385	39 388
Ekonomisk förvaltning	106 577	76 010
Kabel-TV	298 210	290 340
Juridiska kostnader	65 287	28 812
Konsult inkl teknisk förvaltning 89 826 kr	255 387	159 819
Revision	43 730	25 046
Fastighetsskötsel	243 764	243 663
Trappstädning	141 419	115 219
Hissar	-	90 639
Löpande underhållningskostnader	1 056 835	712 623
Drift och förbrukning	77 200	65 566
Vatten	227 861	215 957
El	438 979	474 045
Uppvärmning	742 035	720 417
Sophämtning	138 925	138 950
Bevakning	62 186	60 019
Övrigt	93 955	98 152
	<u>4 031 735</u>	<u>3 554 665</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Styrelsearvoden	140 299	146 584
Förlorad arbetsförtjänst	134 928	121 286
	<u>275 227</u>	<u>267 870</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	74 714	73 538
Övriga ersättningar	-	-
	<u>349 941</u>	<u>341 408</u>

Styrelsen har haft 11 (12) möten under året.

PA. An

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Byggnader	680 585	680 585
Markanläggningar	10 351	10 351
Fastighetsförbättringar	241 599	241 665
Gårdshuset	306 633	306 633
Garaget	63 313	-
	<u>1 302 481</u>	<u>1 239 234</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Ränteintäkter bank	10 697	95 458
Ränteintäkter kundfordringar	4 426	4 069
Övrigt	11 041	2 360
Summa	<u>26 164</u>	<u>101 887</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Räntekostnader, fastighetslån	2 972 385	4 854 560
Övriga räntekostnader	2 869	-
	<u>2 975 254</u>	<u>4 854 560</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	248 282 508	215 627 076
Fastighetsförbättringar under året	1 901 298	32 655 432
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	250 183 806	248 282 508
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 022 091	-4 782 857
Årets avskrivningar	-1 302 481	-1 239 234
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 324 572	-6 022 091
Utgående restvärde enligt plan	<u>242 859 234</u>	<u>242 260 417</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	78 338 958	78 338 958
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	92 600 000	91 400 000
Taxeringsvärde mark	57 869 000	58 905 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	-	39 385
Kabel-TV	72 557	80 887
Övriga poster	106 248	262 674
Summa	<u>178 805</u>	<u>382 946</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Swedbank	1 025 224	2 894 318
SEB	109 356	55 066
	<u>1 134 580</u>	<u>2 949 384</u>

TC. km

Not 12 Eget kapital

	Insats- och <u>upplåtelseavgifter</u>	Underhållsfond	Fritt eget <u>kapital</u>
Eget kapital 2009-01-01	135 573 552	134 688	-634 613
<i>Disposition enl stämmobeslut</i>			
Ianspråktagande av underhållsfond		-350 000	350 000
Avsättning till underhållsfond		350 000	-350 000
Årets resultat			<u>241 462</u>
Eget kapital 2009-12-31	135 573 552	134 688	-393 151

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Skuldbelopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv.datum</u>
SEB	32 696 669	Rörlig	Rörligt
SEB	9 433 310	3,66	2012-12-28
Swedbank	<u>65 936 250</u>	Rörlig	Rörligt
Totalt	108 066 229		
Avgår nästa års amortering	<u>-343 762</u>		
	107 722 467		

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

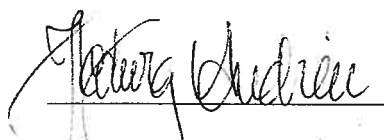
Not 14 Övriga skulder

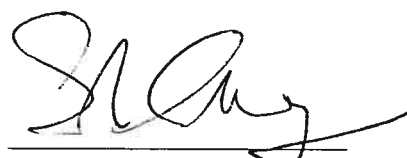
	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Redovisningskonto för moms	78 737	32 793
Upplupna sociala avgifter och skatter	4 205	8 394
	<u>82 942</u>	<u>41 187</u>


Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

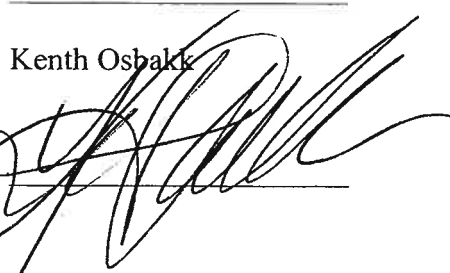
	<u>2009-12-31</u>	<u>2008-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	499 200	482 653
Upplupna räntekostnader	351 980	604 144
Upplupna underhållskostnader	43 341	4 965
Upplupna elkostnader	47 597	46 312
Upplupna vattenkostnader	57 944	62 584
Upplupna värmekostnader	120 547	100 468
Upplupna renhållningskostnader	29 356	22 533
Upplupna revisionsarvoden	34 000	25 000
Upplupna sociala avgifter	6 202	6 126
Upplupna löner och arvoden	13 540	-
Övriga poster	208 918	4 991
 Summa	 <u>1 412 625</u>	 <u>1 359 776</u>


Göteborg 2010-04-15


Hedwig Andrén


Sverker Cassberg

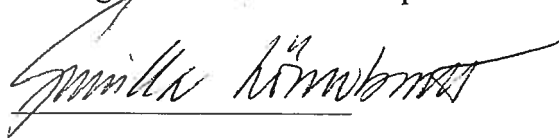

Östen Carlson



Kenth Osbakk


Åsa Nilsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2010-04-19.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Peter Ambert
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45

Org nr 769609-5228

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 för år 2009. 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 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 19 april 2010



Peter Arnbert

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor