

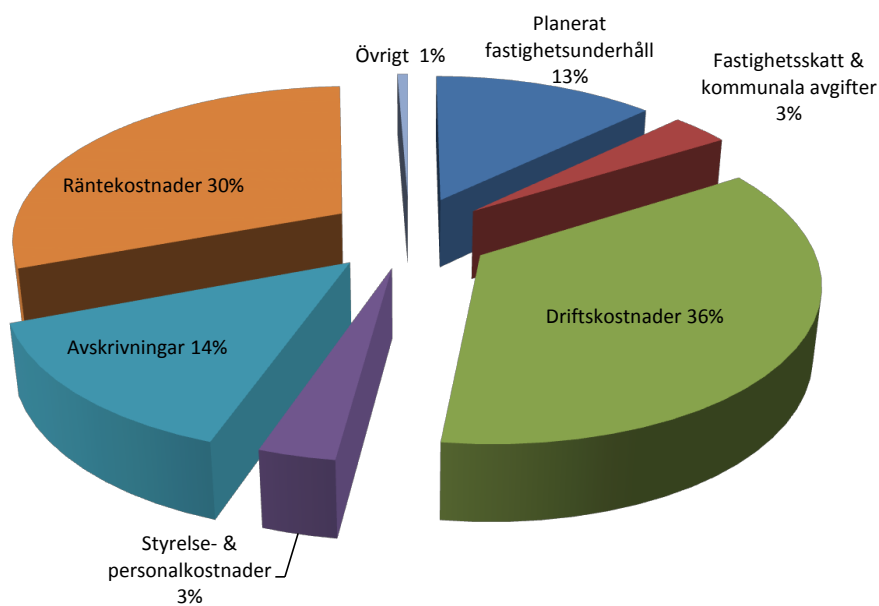
Brf Linnégatan 41-45



ÅRSREDOVISNING
1 januari – 31 december 2012

Nyckeltal

Kostnadsfördelning (exklusive fönster & fasadprojekt 2012)	2012	2011
Planerat fastighetsunderhåll	1 378 331	0
Fastighetsskatt & kommunala fastighetsavgifter	361 895	354 146
Driftskostnader	3 876 894	4 396 182
Styrelse- & personalkostnader	339 560	279 774
Avskrivningar anläggningstillgångar	1 505 399	1 505 399
Räntekostnader	3 254 368	3 041 367
Övriga finansiella poster	65 019	66 197
Summa kostnader	10 781 466	9 643 065



Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45
Org nr 769609-5228

Årsredovisning för räkenskapsåret 2012

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- noter	12

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 får härmed avge årsredovisningen för föreningens förvaltning för tiden 1 januari 2012 till 31 december 2012.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Peter Arnbert	ordförande	Fredrik Einarsson	suppleant
Sverker Cassberg	vice ordförande	Anette Vedilago Hemlin	suppleant
Birgitta Sjöberg	sekreterare	Peter Åberg	suppleant
Ingrid Holmquist	ledamot		
Elisabeth Eskesjö	ledamot		

Föreningsrevisorer

Mats Andrén valdes som föreningens internrevisor.
Hedwig Andrén Gustafsson valdes som internrevisorsuppleant.

Auktoriserad revisor

Gunilla Lönnbratt, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.

Valberedning

Till valberedningen valdes Ulla Sellgren (sammankallande), Östen Carlsson samt Jean Chidiac.

Avgående styrelseledamöter

Sverker Cassberg
Samt valberedningen och revisorer.

Avgående styrelsesuppleanter

Fredrik Einarsson

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 för bil samt 11 mc p-platser.

I antalet lägenheter nedan ingår 9 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

Sammanlagt ingår i föreningen 123 st lägenheter plus två som idag fungerar som gäst- respektive företagslägenhet.

Under verksamhetsåret har 19 (16) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, motsvarande 15% (13%) av lägenhetsbeståndet.

En av föreningens nio hyresgäster har fått lägenhetsbyte godkänt av Hyresnämnden.

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	<u>12 kvm</u>
	Summa	1 152 kvm

Samt ett antal mindre förråd.

Fastigheten är fullvärdigt försäkrad i If.

Taxeringsvärde kr 181.400.000 (181.400.000) varav markvärde kr 79.400.000 (79.400.000).
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 2012 utfört reparations- och underhållsarbeten för 2 200 860 kr (1 294 742 kr), varav 822 529 kr (1 294 742 kr) avser löpande underhåll och reparationer och 1 378 331 kr (0 kr) i planerat underhåll.

Planerat underhåll, löpande underhåll och reparationer

Under 2012 byttes samtliga 35 entrédörrar till loftgångarnas lägenheter till säkerhetsdörrar. De berörda hushållen fick samtidigt separata brevlådor intill entrédörren.

Efter en omfattande upphandling av fönsterbyte och fasadrenovering antog styrelsen under våren ett anbud från Thermo-Fasad. På grund av felaktigt levererade fönster kunde inte deltid för färdigställandet av fasen mot Linnégatan innehållas men arbetet framskrider nu i god takt och kommer att vara klart i god tid innan det ursprungliga slutdatumet den 5 juli 2013.

Entreprenören Thermo-Fasad har under vintern monterat ställning på gården för att minska tiden som byggnadsställning måste vara monterad under de varma månaderna.

Energi

Med Velco som ny energiförvaltare siktar föreningen på att kunna sänka sina kostnader för energi genom olika effektiviseringar. Bland annat har vi nu internetövervakning av fjärrvärme, fläktar och vattenpumpar och ett system för rening av radiator- och tappvatten har installerats. Bland årets energibesparande åtgärder ingick även utprovning av belysning i trapphus och garage med LED-armaturer. Ett test av rörelsestyrd belysning inleddes även under hösten på två platser i trapphuset, Linnégatan 41. I samband med fönster- och fasadarbeten uppdagades att ett antal boende i loftgångslägenheter upplevde dålig ventilation. Vår ventilationskonsult fick i uppdrag att mäta flödet i dessa lägenheter och återkommer med förslag till åtgärder. Även hos en av våra lokalhyresgäster, Café Cava, uppmättes dålig ventilation och en upphandling av en ny anläggning startade i slutet av året.

Garaget

Ett omfattande arbete med samtliga garageavtal inleddes vid årsskiftet. Istället för fyra olika typer av avtal har föreningen nu samma avtal för alla förhyrare. Garagen har städats fem gånger under året, varav en gång extra grundligt med högtryckstvätt. Två bristfälliga golvbrunnar har bytts ut och ny frånluftsventilation installerats. Efter en påkörningskada byttes stora garageporten ut under hösten. Eftersom bytet var en försäkringsfråga bekostade föreningen bara extrabeställningen av en öppningsbar dörr för personpassage.

Säkerhet och brandskyddsarbete

Ett systematiskt arbete för att öka säkerheten och brandskyddet i fastigheten pågår kontinuerligt. Till exempel har brickläsare på källardörrarna och nya porttelefoner vid entréerna mot Linnégatan monterats, kameror är nu installerade i samtliga garage, låsbrickor kontrolleras noggrant när lägenheter byter ägare/hyresgäster och loftgångslägenheterna blev först med att få säkerhetsdörrar monterade. Cubsec är vår nya leverantör av bevakningstjänster och sköter också vår fastighetsjour när Bosse inte är tillgänglig. Inom vårt ansvar att bedriva ett systematiskt brandskyddsarbete, SBA genomför vår förvaltare och fastighetsskötare regelbundet brandsyner av fastigheten.

Ekonomi

Under året har föreningens lån amorterats med 890 751 kronor. Likviditeten har varit god och investeringarna i energibesparande åtgärder har redan givit lägre driftskostnader, främst för el. Det är också värt att notera att fönster- och fasadprojektet resultatmässigt kan balanseras med upplåtelseavgifter från av föreningen tidigare upplåtna bostadsrätter (tidigare hyresrätter).

Information

Det informationspaket som överlämnas till nyinflyttade medlemmar uppdaterades och utökades under året. Under våren lanserades föreningens nya, professionellt utformade hemsida. Nya mejladresser etablerades och gästlägenheten kunde nu enkelt bokas via hemsidan. I november utsattes den för kapning och beslut togs att återskapa den i ett säkrare program. Arbetet pågick ännu vid årsskiftet. I övrigt har informationsarbetet följt styrelsens planer, att medlemmar och hyresgäster kontinuerligt är välinformerade om vad styrelsen beslutat samt när särskilda händelser eller aktiviteter stundar. Vår entreprenör för fönster- och fasadarbeten har dock inte till fullo levt upp till sina ursprungliga försäkringar om att lämna faktaunderlag för löpande information om hur arbetet framskrider. Detta har tidvis medfört klagomål från flera av de berörda hushållen.

Miljörum

Vårt miljöarbete fortskrider och under året har vårt miljörum för källsortering ytterligare förbättrats. Dels genom byte till mer lätthanterliga och luktfria kärl för matavfall samt förändringar av antal kärl för tidnings- respektive kartongåtervinning. Efter våra olika informationsåtgärder angående vikten av att öka källsorteringen för att förbättra miljön och minska föreningens kostnader för restavfall har bl.a. matavfall ökat, men här kan fortfarande stora förbättringar ske. Möjligheten att installera en separat kanal för matavfall inom sopnedkastens utreddes, men visade sig vara alltför kostsamt samt olämpligt i höga hus.

Miljö, allmänt

Avsedda förbättringar i den totala miljön har genomförts genom nya åtgärder för energi, ventilation och genomfört underhåll. Se ovan.

Tvättstugan

Vår tvättstuga är välbesökt och uppskattad och har under året bland annat kompletterats med en radio och en klädpres. I en tävling utlyst av Bostadsrätterna Sverige blev den i december dessutom utnämnd till Sveriges bästa. Tvättstugan extrastädas i etapper med två stationer var tredje månad.

Cykelrum

Inför annalkande trängselskatt beslöt vi att skapa bättre förutsättningar för att parkera våra cyklar. Vi antog att fler medlemmar skulle cykla mera och genomförde två kampanjer för att få bort cyklar utan ägare samt sortera bort sällan använda cyklar till ett särskilt utrymme. Alla hushåll fick ett informationsbrev med instruktioner om hur man skulle märka sina cyklar mer permanent. Att ett fyrtiotal cyklar kunde slängas eller flyttas till ett låst förråd ökade utrymmet i vårt cykelrum markant.

Kommande arbeten i föreningens underhållsplan senast uppdaterad i november 2012

2013

Fönster- och fasadprojektet slutförs med arbeten längs gårdsfasaden.
Markarbeten mot Linnégatan, främst åtgärder mot sättningar utanför 7-Eleven.
Utredning av alternativa lösningar och leverantörer inför upphandling av fiberanslutning.
Ny lokalventilationslösning för Café Cava och Lidl.
Fortsatt utredning av ventilationsåtgärder i loftgångslägenheter i samband med tidigarelagd OVK.
Samtidigt planeras byte av ballofixer i lägenheter med originalventiler kvar.

2014

Rensning av ventilationskanaler.
Byte av låssystem i allmänna utrymmen.

2015

Ommålning av gemensamma utrymmen i källare, garage, gym och lägenhetsförråd samt betong och träpaneler på balkonger och terrasser.
Byte av golvmattor i hissar.

2016

Byte av återstående lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar.
Byte styrning för belysning.

Verksamhet

Allmänt

Styrelsen har under 2012 haft 13 (13) protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning

	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning (tkr)	10 610	10 423	10 239	9 976
Rörelseresultat (tkr)	2 731	3 887	2 825	3 240
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-6 023	804	1 134	241
Balansomslutning (tkr)	247 120	243 585	243 455	245 173
Brf avg kr/kvm inklusive bränsle	780	758	736	745
Lån per kvm bostadsyta	12 382	11 374	11 489	11 952
Soliditet	54%	57%	57%	55%
Kassalikviditet	276%	88%	31%	93%

Nyckeltalsdefinitioner framgår i not 1.

Årsavgifter

Vid budgetmötet den 21 oktober 2012 bedömdes föreningens ekonomiska ställning sådan att någon avgiftshöjning för 2013 inte krävdes.

Ordförande har ordet

Som framgår av vår förvaltningsberättelse utvecklades 2012 till ett väldigt aktivt år. Arbetet på loftgångarna slutfördes och med nya armaturer och ny färgsättning av entrédörrar harmonierar nu huskroppen mot Majorsgatan med gårdshuset. Vidare har värme-, vatten- och ventilationssystemen moderniserats, miljörummet anpassats till vår allt flitigare källsortering, säkerhetsarbetet fortsatt, det har skapats bättre plats i cykelrummen, informationen till medlemmar och hyresgäster har utvecklats ytterligare och arbetet med att förbereda för upphandling av anslutning av fastighetens lägenheter till fibernät har inletts.

Då jag hedrad av förfrågan och med förnyat intresse återinträdde i styrelsen i maj 2012 hade den förra styrelsen just avslutat ett långt och omfattande arbete med att förbereda och genomföra en noggrann upphandling av fönster- och fasadprojektet. Thermo-Fasad blev slutligen utvald till entreprenör och i skrivande stund omgärdas vår och många andras lägenheter fortfarande av den kokong av ställningar och väv som vi alla i omgångar tvingats stå ut med sedan projektet startade. Att ställningen snart har tjänat färdigt sitt syfte uppskattas alldeles extra då vårsolen nu stadigt kryper över omgivande takåsar allt tidigare på dagarna. Orsakerna till de förseningar som drabbat projektet, bland annat beställningen av felaktiga fönster var inget som styrelsen kunde förutse och i slutändan medförde just denna omständighet heller ingen ekonomisk skada. En ljuspunkt är det faktum att vi faktiskt tack vare dessa förseningar fick erbjudande om att vinterförvara ställningarna mot gårdsfasaden vilket väsentligt kommer att tidigarelägga de arbeten som där väntar.

Som traditionen bjuder inbjöd styrelsen som vanligt till adventsglögg på Café Cava den 12 december. Ett fyrtiotal medlemmar fick, förutom glögg, pepparkakor och lussekatter information om vad som är på gång i föreningen. Bland annat släppte styrelsen nyheten att ett gemensamt biljardrum skulle invigas under början av 2013. En annan glädjande nyhet var utnämningen av föreningens tvättstuga till Sveriges Bästa. Tävlingen arrangerades av Bostadsrätterna Sverige och ett reportage skall redan vara publicerat i tidskriften Din bostadsrätt när detta går i tryck.

Jag vill avslutningsvis tacka styrelsen för det gångna årets stimulerande samarbete och dess engagemang i alla för föreningen viktiga frågor. Ett speciellt tack till Fredrik Einarsson som på ett förnämligt sätt väglett oss i det komplicerade fönster- och fasadprojektet samt till allas vår favoritfastighetsskötare, Bosse Falk som nu arbetar exklusivt för vår Brf. Till er medlemmar önskar jag och styrelsen väl mött, i hissen, i Sveriges finaste tvättstuga, i vårt uppskattade gym och i vår senast tillkomna mötesplats: biljardrummet.

Göteborg i mars 2013
Peter Arnbet
Ordförande

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-76 771
Årets resultat före fondavsättning	-6 022 597
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-6 099 368

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Ianspråktagande av underhållsfond	-1 378 331
Ianspråktagande av upplåtelseavgifter	-5 879 561
Avsättning till underhållsfond	1 150 000
Balanseras i ny räkning	8 524
	<hr/>
	-6 099 368

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

Resultaträkning	Not	2012	2011
Nettoomsättning			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	10 520 560	10 324 152
Övriga förvaltningsintäkter	3	89 794	98 570
Summa nettoomsättning		<u>10 610 354</u>	<u>10 422 722</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Planerat fastighetsunderhåll		-1 378 331	-
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-361 895	-354 146
Driftskostnader	4	-9 756 454	-4 396 182
Styrelse- och personalkostnader	5	-339 560	-279 774
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-11 836 240</u>	<u>-5 030 102</u>
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 505 399	-1 505 399
Resultat före finansiella poster		-2 731 285	3 887 221
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	28 075	24 495
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-3 254 368	-3 041 367
Övriga finansiella kostnader		-10 501	-11 679
Räntegaranti Swedbank		-54 518	-54 518
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-3 291 312</u>	<u>-3 083 069</u>
Resultat efter finansiella poster		-6 022 597	804 152
Årets resultat		<u>-6 022 597</u>	<u>804 152</u>
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		-6 022 597	804 152
Ianspråktagande av upplåtelseavgifter		5 879 561	-
Ianspråktagande av underhållsfond		1 378 331	-
Avsättning till underhållsfond		-1 150 000	-900 000
Resultat efter fondförändring		<u>85 295</u>	<u>-95 848</u>

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	239 518 162	241 023 561
Pågående arbeten		284 611	-
		<hr/>	<hr/>
		239 802 773	241 023 561
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar, Rantegaranti		19 718	74 236
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		239 822 491	241 097 797
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		11 382	8 694
Övriga kortfristiga fordringar		14 655	19 456
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	151 538	176 262
		<hr/>	<hr/>
		177 575	204 412
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placering		5 000 000	-
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>	11	2 120 107	2 282 526
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		7 297 682	2 486 938
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		247 120 173	243 584 735

Balansräkning	Not	2012-12-31	2011-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		126 226 151	126 226 151
Upplåtelseavgifter		10 224 360	10 224 360
Underhållsfond		2 499 688	1 599 688
		<hr/>	<hr/>
		138 950 199	138 050 199
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-76 771	19 077
Årets resultat		-6 022 597	804 152
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		132 850 831	138 873 428
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	111 628 060	101 808 630
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		111 628 060	101 808 630
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	328 611	1 038 792
Leverantörsskulder		1 191 351	340 374
Skatteskulder		23 997	35 099
Övriga kortfristiga skulder	14	-	87 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 097 323	1 400 478
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 641 282	2 902 677
Summa eget kapital och skulder		247 120 173	243 584 735
Ställda säkerheter		130 500 000	130 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

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>2012</u>	<u>2011</u>
Årsavgifter, bostäder	6 479 400	6 291 201
Hyror bostäder	910 044	914 571
Hysesintäkter, lokaler	1 731 573	1 699 448
Hysesintäkter; garage och P-platser	1 088 409	1 128 794
Hyror, extra förråd	32 966	35 790
El, värme, fastighetskatt	278 168	254 348
Summa	<u>10 520 560</u>	<u>10 324 152</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Intäkter gästlägenheten	50 363	52 600
Intäkter gym	36 286	37 874
Övrigt	3 145	8 096
	<u>89 794</u>	<u>98 570</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fastighetsförsäkring	47 369	39 735
Ekonomisk förvaltning	110 882	108 707
Kabel-TV	300 532	291 698
Juridiska kostnader	17 714	51 095
Konsult inkl teknisk förvaltning	189 945	309 858
Revision	37 682	28 938
Fastighetsskötsel	317 947	247 578
Trappstädning	143 898	150 271
Hissar	6 090	-
Reparationer/Löpande underhåll	822 529	1 294 742
Fönster & fasadprojekt	5 879 561	-
Drift och förbrukning	50 520	84 076
Vatten	229 983	217 713
El	392 788	461 803
Uppvärmning	815 027	805 393
Sophämtning	128 586	131 114
Bevakning	97 188	71 543
Övrigt	168 214	101 917
	<u>9 756 455</u>	<u>4 396 181</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Styrelsearvoden	142 379	130 550
Förlorad arbetsförtjänst	131 578	95 753
	<u>273 957</u>	<u>226 303</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	65 603	53 471
	<u>339 560</u>	<u>279 774</u>

Styrelsen har haft 13 (13) möten under året.

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Byggnader	850 732	850 732
Markanläggningar	10 351	10 351
Fastighetsförbättringar	274 370	274 370
Gårdshuset	306 633	306 633
Garaget	63 313	63 313
	<u>1 505 399</u>	<u>1 505 399</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ränteintäkter bank	24 239	20 052
Ränteintäkter kundfordringar	3 811	4 429
Övrigt	25	14
	<u>28 075</u>	<u>24 495</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Räntekostnader, fastighetslån	3 254 282	3 041 242
Övriga räntekostnader	86	125
	<u>3 254 368</u>	<u>3 041 367</u>

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	251 166 926	251 166 926
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	251 166 926	251 166 926
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 143 365	-8 637 966
Årets avskrivningar	-1 505 399	-1 505 399
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 648 764	-10 143 365
Utgående restvärde enligt plan	<u>239 518 162</u>	<u>241 023 561</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	78 338 958	78 338 958
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	102 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde mark	79 400 000	79 400 000

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	-	47 369
Kabel-TV	76 540	76 091
Övriga poster	74 998	52 802
Summa	<u>151 538</u>	<u>176 262</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
SEB	2 109 725	2 223 680
SEB	10 382	58 847
	<u>2 120 107</u>	<u>2 282 527</u>

Not 12 Eget kapital

	Insats- och upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Eget kapital 2012-01-01	136 450 511	1 599 688	823 229
<i>Disposition enl stämmobeslut</i>			
Tillkommande insatser & upplåt.avg.	-		-
Ianspråktagande av upplåtelseavgifter	-		-
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-
Avsättning till underhållsfond		900 000	-900 000
Årets resultat			-6 022 597
Eget kapital 2012-12-31	136 450 511	2 499 688	-6 099 368

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Skuldbelopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv.datum</u>
SEB	63 638 983	Rörlig	2015-02-28
SEB	29 145 537	Rörlig	2014-12-28
SEB	9 186 041	Rörlig	2014-12-28
SEB	<u>9 986 110</u>	Rörlig	2014-11-28
Totalt	111 956 671		
Avgår nästa års amortering	<u>-328 611</u>		
	111 628 060		

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

Not 14 Övriga skulder

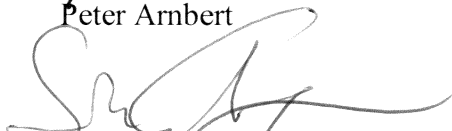
	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Redovisningskonto för moms	-	76 282
Upplupna sociala avgifter och skatter	-	11 652
	-	-
	<u>0</u>	<u>87 934</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

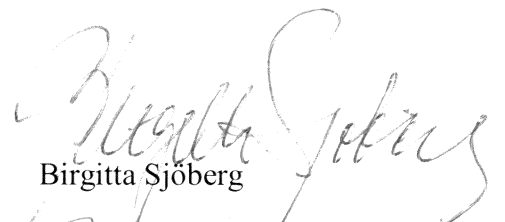
	<u>2012-12-31</u>	<u>2011-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	608 136	725 134
Upplupna räntekostnader	60 610	151 863
Upplupna underhållskostnader	64 826	232 896
Upplupna elkostnader	33 753	37 984
Upplupna vattenkostnader	64 300	44 366
Upplupna värmekostnader	136 784	107 078
Upplupna renhållningskostnader	27 208	28 581
Upplupna revisionsarvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	10 056	8 548
Upplupna löner och arvoden	41 115	930
Övriga poster	20 535	33 098
Summa	<u>1 097 323</u>	<u>1 400 478</u>

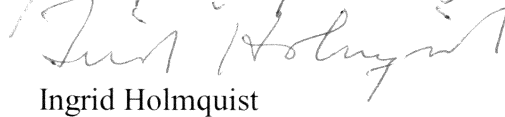
Göteborg 2013-04-10


Peter Arnbert


Sverker Cassberg

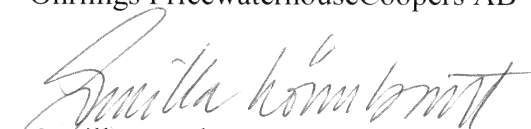

Elisabeth Eskesjö



Birgitta Sjöberg


Ingrid Holmquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2013-04-12

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Mats André
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45, org. nr 769609-5228

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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.

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

Uttalanden

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till disposition beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 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.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

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

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg den 2013- 04. 12



Mats André
Föreningsrevisor

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



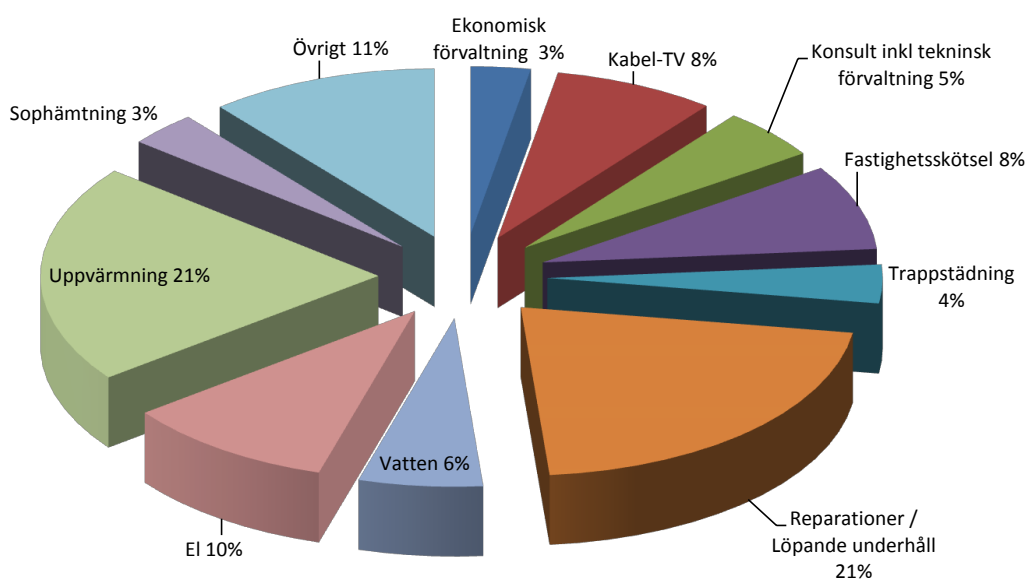
Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

Nyckeltal

Nyckeltalsanalys för driftkostnader (exklusive fönster & fasadprojekt 2012)	2012	2011
BOA (kvm):	9042 Kr / kvm	9042 Kr / kvm
Ekonomisk förvaltning	12,26	12,02
Kabel-TV	33,24	32,26
Konsult inkl teknisk förvaltning	21,01	34,27
Fastighetsskötsel	35,16	27,38
Trappstädning	15,91	16,62
Reparationer / Löpande underhåll	90,97	143,19
Vatten	25,43	24,08
El	43,44	51,07
Uppvärmning	90,14	89,07
Sophämtning	14,22	14,50
Övrigt	46,98	41,73
Summa driftkostnader	428,77	486,20

Nyckeltal

Driftkostnadsfördelning (exklusive fönster & fasadprojekt 2012)	2012	2011
Ekonomisk förvaltning	110 882	108 707
Kabel-TV	300 532	291 698
Konsult inkl teknisk förvaltning	189 945	309 858
Fastighetsskötsel	317 947	247 578
Trappstädning	143 898	150 271
Reparationer / Löpande underhåll	822 529	1 294 742
Vatten	229 983	217 713
El	392 788	461 803
Uppvärmning	815 027	805 393
Sophämtning	128 586	131 114
Övrigt	424 777	377 304
Summa driftkostnader	3 876 894	4 396 181



Ekonomisk ordlista

Årsredovisning

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas av ordinarie föreningsstämma. Den ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning och balansräkning.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som förklarar och belyser ett avslutat räkenskapsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl a vilka som haft uppdrag i föreningen, årets viktigaste händelser samt underhållsbehov och vidtagna underhållsåtgärder av större omfattning.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust, i motsatt fall en vinst. Bland kostnaderna finns poster som ej 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: kapital-, underhålls- och driftskostnader. En förlust kan täckas genom fondmedel (om sådana finns) eller balanseras, dvs föras över till det följande räkenskapsåret. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur räkenskapsårets resultat ska behandlas.

Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens ekonomiska ställning vid räkenskapsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s k aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier mm). Den andra sidan (den s k passivsidan) visar finansieringen, dvs hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets (föreningens förmögenhet) storlek.

Anläggningstillgångar

Sådana tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar är likvida medel och tillgångar som mycket snabbt kan omvandlas till kontanter, vanligtvis inom ett år.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen ska betala först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen vanligtvis måste betala inom ett år.

Likviditet/Rörelsekapital

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 motsvarar eller är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god.

Soliditet

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Hög soliditet innebär stort eget kapital i förhållande till skulderna. Låg soliditet innebär att skulderna är stora i förhållande till det egna kapitalet, dvs verksamheten är till stor del finansierad med lån.

Ansvarsförbindelser

Åtaganden för föreningen, som i balansräkningen inte finns med bland skulderna. Borgensförbindelse är ett exempel.

Underhållsfond

Enligt föreningens stadgar ska årliga avsättningar göras till föreningens gemensamma underhållsfond, som får utnyttjas för planerat underhållsarbete. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan bör finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

Avskrivning

I föreningens fall innebär detta att kostnaden för inventarier fördelas över flera år.

Värdeminskning fastigheten

Avskrivningen av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Som plan för avskrivningen används en upprättad avskrivningsplan. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivning som gjorts sedan föreningen bildades samt hur lång tid fastigheten förväntas bestå.

Årsavgift

Detta är föreningens viktigaste och största inkomstkälla. Årsavgiften är medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till de årliga kostnaderna och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas insatser och ska erläggas månadsvis/kvartalsvis av föreningens medlemmar.

Ställda pantar

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.