

# Årsredovisning 2013



## Brf Linnégatan 41–45

125 lägenheter □ Eget gym □ Fem garage  
Gemensam takterrass □ Gästlägenhet  
Toppmodern tvättstuga □ Biljardrum  
Långsiktiga lokalthyresgäster □ Miljöengagemang  
Egen hemsida: [www.linne4145.se](http://www.linne4145.se)

**Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45**  
**Org nr 769609-5228**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2013**

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.

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 får härmed avge årsredovisningen för föreningens förvaltning för tiden 1 januari 2013 till 31 december 2013.

### 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

Åsa Nilsson valdes som föreningens internrevisor.  
Hedwig Andrén Gustafsson valdes som internrevisorsuppleant.

### Auktoriserad revisor

Gunilla Lönnbratt, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.

### Valberedning

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

### Avgående styrelseledamöter

Peter Arnbert  
Birgitta Sjöberg  
Ingrid Holmquist  
Elisabeth Eskesjö  
Samt valberedningen och revisorer.

### Avgående styrelsesuppleanter

Anette Vedilago Hemlin  
Peter Åberg

### 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. Detta hus har 10-12 bostadsvåningar och källare. I fastigheten ingår även ett gårdshus med fyra bostadsvåningar och ett entréplan med internt använda lokaler.

Den sammanlagda lägenhetsytan är 9042 kvm och lokalarean är 1078 kvm.

I förening finns även varmgarage med 91 bil- och 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 13 (19) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, motsvarande 11% (15%) av lägenhetsbeståndet. En av föreningens nio hyresgäster har under året fått övertagande av hyresavtal godkänt av Hyresnämnden.

### Lokalfördelning kommersiella lokaler

Nr	Namn	Yta
5001	Lidl	751 kvm
5002	7-Eleven	307 kvm
5010	Göran Skog	<u>20 kvm</u>
	Summa	1078 kvm

Samt ett antal mindre förråd.

Fastigheten är fullvärdigt försäkrad i Länsförsäkringar.

Taxeringsvärde kr 195.975.000 (181.400.000) varav markvärde kr 91.975.000 (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 2013 utfört reparations- och underhållsarbeten för 3 762 077 kr (2 200 860 kr), varav 3 762 077 kr (822 529 kr) avser löpande underhåll och reparationer och 0 kr (1 378 331 kr) i planerat underhåll.

Under hösten uppdaterades underhållsplanen i samråd med Rejäl Byggkonsult AB.

## **Planerat underhåll, löpande underhåll och reparationer**

Det omfattande fönster- och fasadprojektet avslutades under 2013. I projektet har återstående lägenheter fått nya fönster, förankringen av telgelfasaden mot Övre Majorsgatan har säkerställts med kompletterande stålkramlor, skadat fasadtegel har ommurats/omfogats och fuktskadade fönsterbröstningar, främst mot Övre Majorsgatan, har utretts och åtgärdats. Vidare har stora områden med fuktskadat tegel i gårdsfasaden åtgärdats och balkonger har tvättats, målats och lagats. Stuprör och hängrännor har bytts ut respektive målats och i samband med fönsterbytet monterades även nya ventilationsdon i berörda lägenheter. Detta innebär att de sista stora arbeten som omnämns i WSP:s statusrapport, beställd inför föreningens förvärv av fastigheten 2004, nu är åtgärdade. Bland övriga underhållsåtgärder under 2013 kan nämnas byte av rostiga dagvattenrör från gården in genom Lidl och byte av två brunnar på gården plan 3, allt till rostfritt stål för lång hållbarhet. Vidare har tre ineffektiva lokal-ventilationsanläggningar ersatts av nya värme- och ventilationsanläggningar med återvinning av värme/kyla.

## **Energi**

Styrelsen har fortsatt arbetet med energibesparande åtgärder. Till hjälp har även varit att Göteborg Energi i början av året installerade nya värmepumpar. Gammal belysning i trapphus och gemensamhetsutrymmen har successivt bytts ut mot mer energieffektiv, rörelsestyrd belysning - ett arbete som fortsätter under 2014. Den nya styrningen av värmesystemet via internet tillsammans med nya armaturer och lokalventilationsaggregat har bidragit till att minska föreningens energikostnader markant.

## **Garaget**

Under året har nästan alla p-platser varit uthyrda. När någon sagt upp sin p-plats har den så gott som omgående hyrts ut till någon nyinflyttad. Städning har genomförts mars, juni, september och december. I slutet av året fann styrelsen anledning att byta till ett nytt företag, Scan Trim som förväntas städa garagen mer effektivt och till betydligt lägre kostnad.

## **Säkerhet och brandskyddsarbete**

Arbetet med att öka säkerheten och förbättra skalskyddet i fastigheten pågår kontinuerligt. Även belysningsåtgärder på platser som kan upplevas som otrygga i mörker ingår i detta arbete. I slutet av året tog föreningen fram en brandskyddsplan i samarbete med Göteborgs Brandskyddsförening, detta för att föreningen ännu bättre ska kunna bedriva och dokumentera ett systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Planen har resulterat i fler brandvarnare i trapphus, nya rutiner för kontroll av rökgasfläktar och installation av automatisk brandsläckningsutrustning i miljörummen.

## Ekonomi

I juni kunde föreningen amortera tillbaka 2 Mkr av den ursprungliga byggkrediten för fönster- och fasadprojektet på 10 Mkr. Denna amortering undantagen har föreningens lån under året även kunnat amorteras med 1 280 tkr vilket överstiger ambitionen att årligen amortera motsvarande minst en procent av föreningens totala lånesumma.

Det avslutade fönster- och fasadprojektet kan nu översiktligt slutredovisas. Under 2012 och 2013 har sammanlagt 8 352 tkr bokförts på projektkontot. Till den ursprungliga anbudssumman från Thermo-Fasad på 5 673 tkr inkl. moms har tilläggsarbeten beställts till en summa av 2 105 tkr. Återstående 574 tkr avser huvudsakligen konsultkostnader för byggledning och besiktningar. Till de 8 352 tkr ska läggas kostnader på 242 tkr under 2009-2011 för framtagning av förfrågningsunderlag samt kostnader för ventilationsåtgärder i lägenheter på 796 tkr vilket ger en total kostnad för projektet på 9 389 tkr.

Utöver den slutligt utnyttjade byggkrediten på 8 Mkr har således 1 389 tkr kunnat finansieras med driftsintäkter. Resultatmässigt har kostnaderna för fönster- och fasadprojektet även i år kunnat balanseras med upplåtelseavgifter från av föreningen tidigare upplåtna bostadsrätter (tidigare hyresrätter). I början av hösten genomförde styrelsen en ny upphandling av föreningens lån. Efter att ha jämfört svaren från fem banker visade det sig att SEB fortsatt kunde erbjuda de bästa villkoren. Alla lån ligger nu med en rörlig tremånaders ränta.

Likviditeten under året har varit god fram till december då slutfakturan för fönster- och fasadprojektet tillsammans med kostnader för av styrelsen prioriterade investeringar i ny lokalventilation och nya armaturer gjorde att föreningens lån behövde kompletterats med en checkkredit på 500 tkr. Hittills har den bara utnyttjats några dagar i slutet av december med som mest 289 333 kr. Styrelsen bedömer att det kan vara fördelaktigt att behålla checkkrediten då den har en låg fast kostnad, en ränta då den utnyttjas som är jämförbar med den på föreningens övriga lån samt då den borde underlätta och ge större flexibilitet vid beslut om tillfällig placering av likvida medel.

## Information

Informationsinsatserna har följt styrelsens planer om att kontinuerligt se till att medlemmar och hyresgäster är välinformerade. Aktuell information har anslagits i hissar och på anslagstavlor i entréer vid varje månadsskifte utom juli/augusti. I garagen har information satts upp på åtta anslagstavlor inför varje städdag. Vid särskilda händelser har information snabbt anslagits eller i vissa fall delats ut i samtliga brevlådor. Under hösten genomfördes två omfattande informationsinsatser. I det ena fallet handlade det om en enkät, som skulle ge styrelsen en god bild av vilka renoveringsarbeten som genomförts av hushållen. I det andra fallet gällde det att informera om och få in skriftligt godkännande inför planerad indragning av fibernät. Föreningens hemsida har kontinuerligt uppdaterats. Under första kvartalet "kapades" hemsidan, men en ny, säkrare kunde efter några veckor återlanseras och har sedan dess fungerat utan problem.

## Lokalhyresgäster

Den 1 september övertog Lidl Café Cavas lokal och efter en omfattande ombyggnad öppnades en fullsortimentsbutik den 10 oktober. En mindre, fönsterlös lokal i ett av garagen sades upp av förhyraren och i slutet av året tog styrelsen beslutet att inreda den med åtta hyrbara extra lägenhetsförråd.

## Miljörum

Vårt stora miljörum för källsortering med ingång från Övre Majorsgatan kompletterades i början av hösten med ett mindre mellan 43:ans och 45:ans gårdsentréer. Det nya miljörummet har automatstyrda system för dörröppning och belysning och har blivit synnerligen populärt, inte minst hos de hushåll på 41:an och 43:an, som tidigare haft lång gångväg till vårt stora miljörum.

## Miljö allmänt

Det trägna arbetet med att förbättra systemen för värme, el och ventilation har fortsatt under året med goda resultat. Se vidare under Energi.

## Tvättstuga och cykelrum

Alla sätter värde på att tvättstugan är ren och fräsch, varför den storstädas varje kvartal. Under året som gått har städutrustningen kompletterats med en laddningsbar dammsugare på väggen i städskrubben. Spolning av golvbrunnar och rör har förbättrat utsläpp av vatten från tvätthoar och vi utreder hur ventilationen kan förbättras. Vi överväger även att installera en obokbar sistaminutenmaskin med extra sköljningar, som även kan användas av hushåll med husdjur.

En rad arbetsinsatser för att skapa god ordning och tillräckligt med platser har genomförts i våra fem cykelrum. Under hösten togs ett frigjort utrymme intill stora cykelrummet i bruk. Där förvaras nu sällananvända cyklar. Den permanenta märkningen med lägenhetsnummer, som genomfördes 2012 har visat sig vara ett bra verktyg för kontroll av att cykelrummen inte svämmar över av kvarglömda och/eller sällananvända cyklar.

## IT

Gruppavtalet med ComHem är uppsagt och löper ut 2014-05-31. Utredningsarbetet för att ta beslut om leverantör av installation av fibernät inklusive distribution av internet, TV och telefoni pågick intensivt under 2013 och landade i beslutet att välja Bredbandsbolaget som samarbetspartner. Vid en extra föreningsstämma i december röstade majoriteten av de närvarande medlemmarna för detta beslut och avtal har nu tecknats med planerad inkoppling innan sommaren 2014.

## Övrigt

Avtalet för vår fastighetsskötsel via FF-Fastighetsservice har sagts upp. Istället välkomnar vi Bo Falk som direktanställd av föreningen på halvtid fr.o.m den 1 april.

Vårt välutrustade gym är populärt och på förslag från gymgruppen som ansvarar för dess skötsel och underhåll kommer det att kompletteras med ett löpband under 2014.

## Kommande arbeten i föreningens underhållsplan senast uppdaterad i november 2013:

### 2014

Justering av sättningsskador utanför 7-Eleven mot Linnégatan  
Byte av dränbrunnar högsta gården  
Byte av golvmattor i hissar  
OVK-besiktning av ventilation  
Rensning av ventilationskanaler och injustering av don  
Byte av styrning för belysning

### 2015

Målning träpanel på lägenhetsterrasser  
Målning källare och garage  
Linjemålning och lagning rörelsefog garage  
Målning tvättstuga och gym  
Målning lägenhetsförråd och fastighetsskötarexpedition

### 2016

Byte till säkerhetsdörrar till övriga (dörrar på loftgångar byttes 2012)

### 2017

Målning betong på balkonger  
Densitbeläggning golv garage  
Byte blandare i dusch gym  
Målning lägenhetskorridor gårdshus  
Översyn av gäst- och företagslägenhet

## Verksamhet

### Allmänt

Styrelsen har under 2013 haft 13 (13) protokollförda sammanträden.

### Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning (tkr)	10 612	10 610	10 423	10 239
Rörelseresultat (tkr)	-732 495	-2 731	3 887	2 825
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-3 441	-6 023	804	1 134
Balansomslutning (tkr)	239 862	247 120	243 585	243 455
Brf avg kr/kvm inklusive bränsle	781	781	758	736
Lån per kvm bostadsyta	12 019	12 382	11 374	11 489
Soliditet	54%	54%	57%	57%
Kassalikviditet	22%	276%	88%	31%

Nyckeltalsdefinitioner framgår i not 1.

### Årsavgifter

Vid höstens budgetmöte gjordes bedömningen att någon avgiftshöjning för 2014 inte krävdes.



### **Ordförande har ordet**

Man brukar säga att den som har ett hus alltid har något att göra och både vi som varit med som husdelägare sedan föreningens förvärv av fastigheten den 15 december 2004 och nyttillkomna medlemmar under åren håller nog med om att vi verkligen haft en hel del att göra. Då, för tio år sedan var det framför allt WSPs besiktningsrapport som var underlag för föreningens värdering och förvärv av huset. Sedan dess har denna rapport med sin lista av akuta och mer långsiktiga rekommenderade åtgärder fortsatt att vägleda styrelsen i arbetet med att förvalta huset. Det första stora projektet var att taket målades om, sedan kom första etappen av fönsterbytet och så småningom ombyggnaden av och försäljningen av nya lägenheter i gårdshuset. Under 2013 har vi med vårt stora fönster- och fasadprojekt nu åtgärdat alla större arbeten som omnämns i WSPs rapport.

Men arbetet med att ta hand om och förädla fastigheten måste och ska fortsätta. Genom att helt enkelt bo i och använda huset genomför vi alla i föreningen i praktiken dagligen små privata besiktningar av fastighetens skick. Det är styrelsens ansvar att alla dessa våra observationer som husdelägare tas tillvara, så småningom inkluderas i underhållsplanen och mynnar ut i åtgärder.

Med dessa korta kompletterade ord till den förvaltningsberättelse som vi hoppas tjänar sitt syfte att åskådliggöra vad som hänt i föreningen under det gångna året, vill jag tacka samtliga i styrelsen för deras engagemang och för alla kreativa diskussioner med högt i tak, vilka resulterat i ett gott samarbete under ytterligare ett verksamhetsår. Ett speciellt tack till Ingrid Holmquist som på ett både engagerat och systematiskt sätt lett föreningens miljöarbete.

Väl mött i vårt fina hus och välkommen till stämman.

**På Linnégatan i mars 2014**

**Peter Arnbert**

**Ordförande**

### Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	8 524
Årets resultat före fondavsättning	-3 441 038
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-3 432 514

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Ianspråktagande av upplåtelseavgifter	-4 332 514
Avsättning till underhållsfond	900 000
Balanseras i ny räkning	-
	<hr/>
	-3 432 514

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Nettoomsättning</b>			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	10 513 734	10 520 560
Övriga förvaltningsintäkter	3	98 360	89 794
<b>Summa nettoomsättning</b>		<u>10 612 094</u>	<u>10 610 354</u>
<b>Kostnader för fastighetsförvaltning</b>			
Planerat fastighetsunderhåll		-	-1 378 331
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-288 580	-361 895
Driftskostnader	4	-9 167 393	-9 756 454
Styrelse- och personalkostnader	5	-359 168	-339 560
Administrationsomkostnader		-7 068	-
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<u>-9 822 209</u>	<u>-11 836 240</u>
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 522 381	-1 505 399
<b>Resultat före finansiella poster</b>		-732 496	-2 731 285
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	48 234	28 075
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-2 726 429	-3 254 368
Övriga finansiella kostnader		-10 629	-10 501
Räntegaranti Swedbank		-19 718	-54 518
<b>Summa resultat från finansiella investeringar</b>		<u>-2 708 542</u>	<u>-3 291 312</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-3 441 038	-6 022 597
<b>Årets förlust</b>		<u>-3 441 038</u>	<u>-6 022 597</u>
<b>Förslag till resultatdisposition</b>			
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		-3 441 038	-6 022 597
Ianspråktagande av upplåtelseavgifter		4 332 514	5 879 561
Ianspråktagande av underhållsfond		-	1 378 331
Avsättning till underhållsfond		-900 000	-1 150 000
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<u>-8 524</u>	<u>85 295</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	239 141 561	239 518 162
Pågående arbeten		-	284 611
		<u>239 141 561</u>	<u>239 802 773</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar, Rantegaranti		-	19 718
		<u>239 141 561</u>	<u>239 822 491</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		7 000	11 382
Skattefordran		52 277	-
Övriga kortfristiga fordringar		88 715	14 655
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	149 917	151 538
		<u>297 909</u>	<u>177 575</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placering		-	5 000 000
		<u>422 693</u>	<u>2 120 107</u>
<u>Kassa och bank</u>	11		
		<u>720 602</u>	<u>7 297 682</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>720 602</u>	<u>7 297 682</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u>239 862 163</u>	<u>247 120 173</u>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2013-12-31</b>	<b>2012-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>	12		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatser		126 226 151	126 226 151
Upplåtelseavgifter		4 344 799	10 224 360
Underhållsfond		2 271 357	2 499 688
		<hr/>	<hr/>
		132 842 307	138 950 199
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		8 524	-76 771
Årets förlust		-3 441 038	-6 022 597
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital</b>		129 409 793	132 850 831
		<hr/>	<hr/>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	107 176 680	111 628 060
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa långfristiga skulder</b>		107 176 680	111 628 060
		<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 500 000	328 611
Leverantörsskulder		274 892	1 191 351
Skatteskulder		-	23 997
Övriga kortfristiga skulder	14	24 947	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 475 851	1 097 323
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		3 275 690	2 641 282
		<hr/>	<hr/>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		239 862 163	247 120 173
		<hr/>	<hr/>
<b>Ställda säkerheter</b>		130 500 000	130 500 000
<b>Ansvarsförbindelser</b>		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>2013</u>	<u>2012</u>
Årsavgifter, bostäder	6 479 400	6 479 400
Hyror bostäder	929 974	910 044
Hysesintäkter, lokaler	1 745 367	1 731 573
Hysesintäkter; garage och P-platser	1 076 012	1 088 409
Hyror, extra förråd	52 300	32 966
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-3 247	-
El, värme, fastighetsskatt	233 928	278 168
	<hr/>	<hr/>
Summa	10 513 734	10 520 560

**Not 3      Övriga förvaltningsintäkter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Intäkter gästlägenheten	40 440	50 363
Intäkter gym	40 700	36 286
Övrigt	17 220	3 145
	<hr/>	<hr/>
	98 360	89 794

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fastighetsförsäkring	63 428	47 369
Ekonomisk förvaltning	114 986	110 882
Kabel-TV	302 837	300 532
Juridiska kostnader	25 872	17 714
Konsult inkl teknisk förvaltning	100 477	189 945
Revision	27 175	37 682
Fastighetsskötsel	273 221	317 947
Trappstädning	160 532	143 898
Hissar	54 947	6 090
Reparationer/Löpande underhåll	3 762 077	822 529
Fönster & fasadprojekt	2 472 885	5 879 561
Drift och förbrukning	46 427	50 520
Vatten	226 176	229 983
El	331 896	392 788
Uppvärmning	848 621	815 027
Sophämtning	150 798	128 586
Bevakning	64 421	97 188
Övrigt	140 617	168 214
	<u>9 167 393</u>	<u>9 756 455</u>

**Not 5 Personalkostnader**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Styrelsearvoden	152 835	142 379
Förlorad arbetsförtjänst	135 684	131 578
	<u>288 519</u>	<u>273 957</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	70 649	65 603
	<u>359 168</u>	<u>339 560</u>

Styrelsen har haft 13 (13) möten under året.



**Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Byggnader	867 746	850 732
Markanläggningar	10 351	10 351
Fastighetsförbättringar	274 337	274 370
Gårdshuset	306 634	306 633
Garaget	63 313	63 313
	<u>1 522 381</u>	<u>1 505 399</u>

**Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ränteintäkter bank	43 859	24 239
Ränteintäkter kundfordringar	4 321	3 811
Övrigt	54	25
	<u>48 234</u>	<u>28 075</u>
Summa	<u>48 234</u>	<u>28 075</u>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Räntekostnader, fastighetslån	2 726 424	3 254 282
Övriga räntekostnader	5	86
	<u>2 726 429</u>	<u>3 254 368</u>

**Not 9 Byggnader och mark**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	251 166 926	251 166 926
Fastighetsförbättringar under året	1 145 780	-
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 312 706	251 166 926
Ingående ackumulerade avskrivningar	-11 648 764	-10 143 365
Årets avskrivningar	-1 522 381	-1 505 399
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 171 145	-11 648 764
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>239 141 561</u>	<u>239 518 162</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	78 338 958	78 338 958
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	104 000 000	102 000 000
Taxeringsvärde mark	91 975 000	79 400 000

**Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	9 833	-
Kabel-TV	76 668	76 540
Övriga poster	63 416	74 998
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>149 917</u>	<u>151 538</u>

**Not 11 Kassa och bank**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
SEB	372 177	2 109 725
SEB	50 516	10 382
	<hr/>	<hr/>
	<u>422 693</u>	<u>2 120 107</u>

**Not 12 Eget kapital**

	<u>Insats- och upplåtelseavgifter</u>	Underhållsfond	Fritt eget <u>kapital</u>
<b>Eget kapital 2013-01-01</b>	136 450 511	2 499 688	-6 099 368
<i>Disposition enl stämmobeslut</i>			
Tillkommande insatser & upplåt.avg.	-		
Ianspråktagande av upplåtelseavgifter	-5 879 561		5 879 561
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 378 331	1 378 331
Avsättning till underhållsfond		1 150 000	-1 150 000
Årets resultat			<u>-3 441 038</u>
<b>Eget kapital 2013-12-31</b>	<u>130 570 950</u>	<u>2 271 357</u>	<u>-3 432 514</u>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

<u>Långgivare</u>	<u>Skuldbelopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv.datum</u>
SEB	63 289 552	Rörlig	2015-09-28
SEB	28 958 037	Rörlig	2015-09-28
SEB	8 998 541	Rörlig	2015-09-28
SEB	<u>7 430 550</u>	Rörlig	2015-09-28
Totalt	108 676 680		
Avgår nästa års amortering	<u>-1 500 000</u>		
	107 176 680		

Föreningen har till och med 2013-05-12 haft en räntegaranti på 33 000 000 kr av Swedbank, för att säkra att räntan inte överstiger 5 % på garantibeloppet.

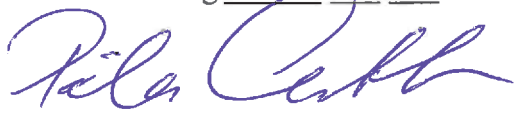
**Not 14 Övriga skulder**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Redovisningskonto för moms	24 947	-
	<u>24 947</u>	<u>0</u>

**Not 15      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2013-12-31</u>	<u>2012-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	857 759	608 136
Upplupna räntekostnader	83 480	60 610
Upplupna underhållskostnader	193 783	64 826
Upplupna elkostnader	25 428	33 753
Upplupna vattenkostnader	59 209	64 300
Upplupna värmekostnader	104 583	136 784
Upplupna renhållningskostnader	27 740	27 208
Upplupna revisionsarvoden	29 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	7 386	10 056
Upplupna löner och arvoden	34 612	41 115
Övriga poster	52 871	20 535
Summa	<u>1 475 851</u>	<u>1 097 323</u>

Göteborg 2014-04-08



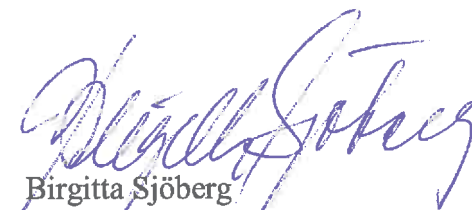
Peter Arnbert



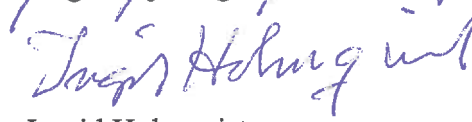
Sverker Cassberg



Elisabeth Eskesjö



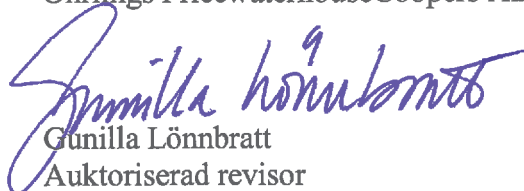
Birgitta Sjöberg



Ingrid Holmquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2014-04-23.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor



Åsa Nilsson  
Föreningsrevisor

## Revisionsberättelse

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

#### Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 för år 2013.

#### Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

#### Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed 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 2013 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 för föreningen.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 för år 2013.

#### Styrelsens ansvar

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

#### Revisorns ansvar

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 revisionssed 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 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 2014-04-23

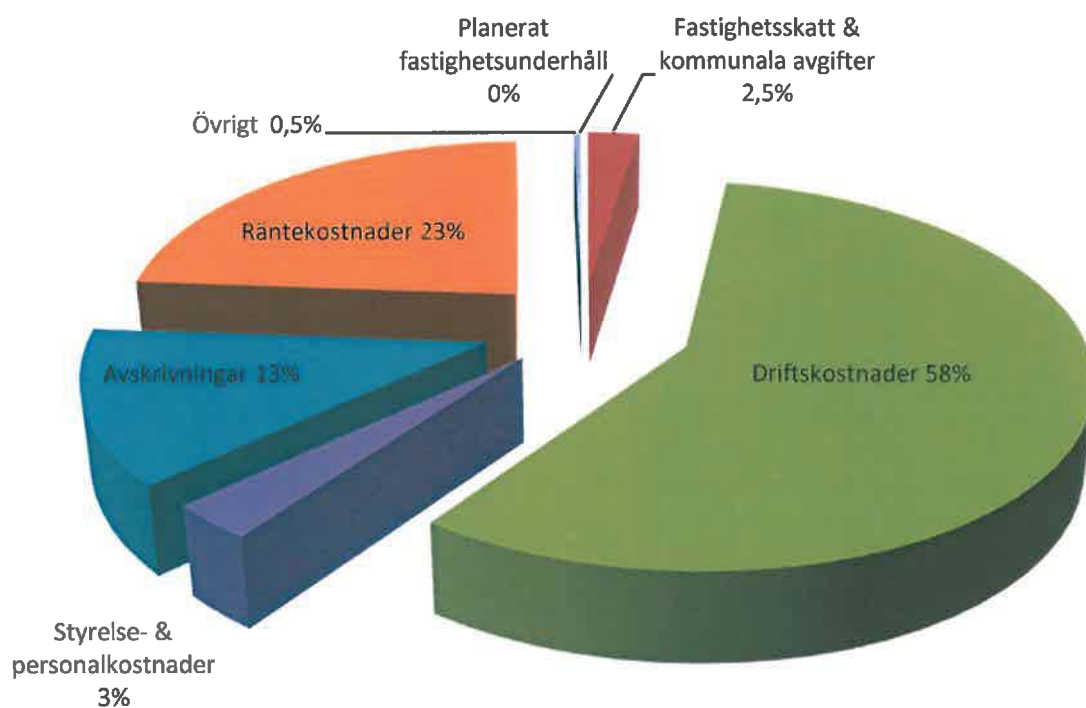
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor

  
Åsa Nilsson

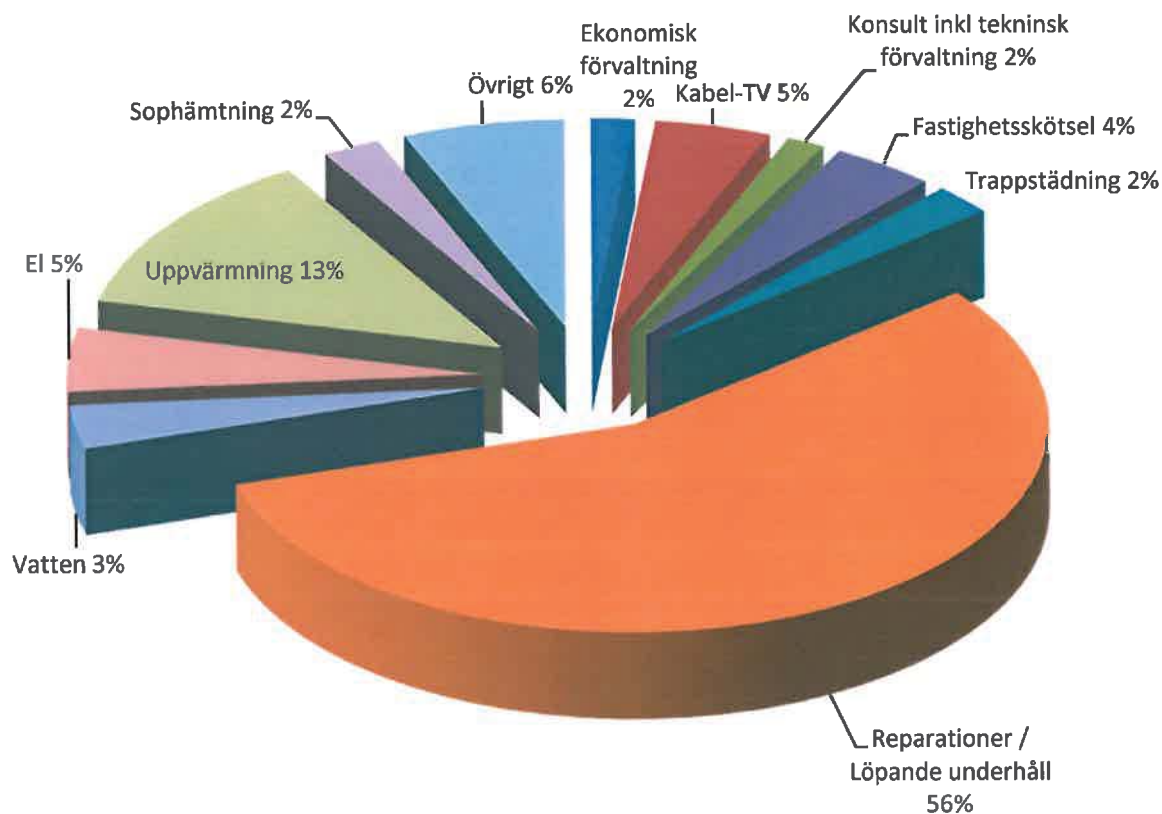
## Nyckeltal

Kostnadsfördelning (exklusive fönster & fasadprojekt)	2013	2012
Planerat fastighetsunderhåll	0	1 378 331
Fastighetsskatt & kommunala fastighetsavgifter	288 580	361 895
Driftskostnader	6 694 508	3 876 894
Styrelse- & personalkostnader	359 168	339 560
Avskrivningar anläggningstillgångar	1 522 381	1 505 399
Räntekostnader	2 726 429	3 254 368
Övriga finansiella poster	37 415	65 019
<b>Summa kostnader</b>	<b>11 628 481</b>	<b>10 781 466</b>



## Nyckeltal

<b>Driftkostnadsfördelning (exklusive fönster &amp; fasadprojekt)</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Ekonomisk förvaltning	114 986	110 882
Kabel-TV	302 837	300 532
Konsult inkl teknisk förvaltning	100 477	189 945
Fastighetsskötsel	273 221	317 947
Trappstädning	160 532	143 898
Reparationer / Löpande underhåll	3 762 077	822 529
Vatten	226 176	229 983
El	331 896	392 788
Uppvärmning	848 621	815 027
Sophämtning	150 798	128 586
Övrigt	422 887	424 777
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>6 694 508</b>	<b>3 876 894</b>



## Nyckeltal

Nyckeltalsanalys för driftkostnader (exklusive fönster & fasadprojekt)	2013	2012
<b>BOA (kvm):</b>	<b>9042</b>	<b>9042</b>
	<b>Kr / kvm</b>	<b>Kr / kvm</b>
Ekonomisk förvaltning	12,72	12,26
Kabel-TV	33,49	33,24
Konsult inkl teknisk förvaltning	11,11	21,01
Fastighetsskötsel	30,22	35,16
Trappstädning	17,75	15,91
Reparationer / Löpande underhåll	416,07	90,97
Vatten	25,01	25,43
El	36,71	43,44
Uppvärmning	93,85	90,14
Sophämtning	16,68	14,22
Övrigt	46,77	46,98
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>740,38</b>	<b>428,77</b>





## 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 resultat-räkningen) 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 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 av 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 panter

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



Föreningens omåttligt populära fastighetsskötare Bosse Falk.