



Årsredovisning 2014

Brf Linnégatan 41-45

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.

Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45
Org nr 769609-5228

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

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 2014 till 31 december 2014.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

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

Föreningsrevisorer

Åsa Nilsson valdes som föreningens internrevisor.

Hedwig Andrén Gustafson valdes som internrevisorsuppleant.

Auktoriserad revisor

Gunilla Lönnbratt, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.

Valberedning

Till valberedningen invaldes Ulla Sellgren (sammanställande), Östen Carlsson, Jean Chidiac samt Solveig Nordqvist.

Avgående styrelseledamöter

Anette Vedilago Hemlin
Sverker Cassberg

Avgående styrelsesuppleanter

Fredrik Einarsson
Peter Åberg
Stefan Alvevid

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. 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 9 042 kvm och lokalarean är 1 078 kvm. I förening finns även varmgarage med 91 platser för bil samt 11 mc-platser. I antalet lägenheter nedan ingår 6 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 17 (13) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, motsvarande 14% (11%) av lägenhetsbeståndet.

Lokalfördelning kommersiella lokaler

Nr	Namn	Yta
5001	Lidl	751 kvm
5002	7-Eleven	307 kvm
5010	Göran Skog	<u>20 kvm</u>
Totalt		1 078 kvm

samt ett antal mindre förråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Taxeringsvärde kr 195.975.000 (195.975.000) varav markvärde kr 91.975.000 (91.975.000).
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 2014 utfört reparations- och underhållsarbeten för 1 863 782 kr (3 762 077), varav 1 824 850 kr (3 762 077) avser löpande underhåll och reparationer och 38 932 kr (0) i planerat underhåll. Under hösten uppdaterades underhållsplanen i samråd med Rejäl Byggkonsult AB.

Utfört underhåll

Förutom löpande underhåll av mark, vatten, avlopp, värme, ventilation, hissar, dörrar och lås blev 2014 mer präglat av modernisering och upprustning, främst genom totalrenovering och försäljning av tre tidigare hyresrätter, fortsatt byte av föreningens armaturer och ett ambitiöst brandskyddsarbete.

Ekonomi

Likviditeten under året har varit god och tack vare en utökad checkkredit på 1 Mkr har även kostnaderna för totalrenoveringarna av tre tidigare hyreslägenheter kunnat finansieras. Tidigare år har större renoveringsprojekt resultatmässigt kunnat balanseras mot upplåtelseavgifter från av föreningen tidigare försålda bostadsrätter (tidigare hyresrätter). Denna möjlighet har under 2014 försvunnit och de totala investeringskostnaderna för dessa lägenhetsrenoveringar på 2 727 942 kr, inklusive styling och mäklararvoden har istället bokförts direkt under reparationer och löpande underhåll och belastar därmed årets resultat med samma summa. Samtidigt har intäkterna från försäljningen på totalt 10 030 tkr bokförts under eget kapital, fördelat på 2 833 092 kr i inbetalda insatser och 7 196 908 kr som upplåtelseavgifter. Efter att de tre lägenheternas sammanlagda insatser bokförts under inbetalda insatser redovisar hela projektet således en vinst för föreningen på 4 468 966 kr. Efter försäljningen av de tre lägenheterna kunde föreningen i december 2014 amortera ytterligare 6.499.686 kr (2 Mkr) av den ursprungliga byggkrediten för fönster- och fasadprojektet på 10 Mkr. Denna amortering undantagen har föreningens lån under året även amorterats med 1,5 Mkr.

Samtliga föreningens lån ligger på en rörlig tremånadersränta. Styrelsen har under året varit enig om att detta både ger möjlighet till täta och regelbundna nya upphandlingar av de bästa lånevillkoren och den lägsta räntan för föreningens lån. Parat med detta policybeslut har styrelsen även beslutat att höja kvartalsamorteringarna från tidigare motsvarande 1 Mkr till 1,5 Mkr per år.

De nya avskrivningsreglerna påverkar inte resultatet så hårt som från början kunde befaras. Enligt den progressiva avskrivningsplan på 100 år föreningen tidigare följt skulle avskrivningen för 2014 ha varit 885 101 kr. Enligt den av Bokföringsnämnden föreskrivna raka 100-åriga avskrivningsplanen skulle årets avskrivning istället hamna på 1 379 950 kr. Mot bakgrund av de genomgripande renoveringar som huset genomgått sedan förvärvet den 15 december 2004 har styrelsen bedömt det som rimligt att förlänga avskrivningstiden till 125 år. Beslutet att anta denna raka avskrivningsplan på 125 år innebär en avskrivning för 2014 på 1 085 089 kr.

Energi

Styrelsen har fortsatt det målmedvetna arbetet med energibesparande åtgärder. Gammal belysning i trapphus och garage har bytts ut mot mer energieffektiv belysning, ett arbete som avslutas under 2015.

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. Vid fyra tillfällen under året har städning utförts på ett betydligt mer effektivt och renare sätt och till ett lägre pris av det nyanlitade företaget Scan-Trim.

Säkerhet och brandskyddsarbete

Arbetet med att öka säkerheten och förbättra skalskyddet i fastigheten har fortsatt. Under 2014 har en brandskyddsplan framarbetats, detta för att föreningen ännu bättre skall kunna bedriva och dokumentera ett systematiskt brandskyddsarbete, SBA. Bland annat har utrymningsvägar och nödutgångar tydligt märkts upp och i alla soprum har automatiska pulversläckare installerats. Under 2015 kommer brandsläckare att monteras på alla våningsplan och i samtliga garage.

Information

Styrelsen anser att medlemmarna ska vara väl informerade om vad som beslutas på styrelsemöten samt om nyheter på bostadsrättsområdet. Därför anslås vid varje månadsskifte, med undantag för juli/augusti, ett informationsblad på 13 anslagstavlor runt om i fastigheten. I slutet av året delades informationsbladet dessutom ut i samtliga brevlådor, eftersom det under hösten inträffat en rad övertramp av föreningens regler. På garagens åtta anslagstavlor sätts fakta om vad som gäller i våra garage upp varje årsskifte. Inför årets fyra städdagar i garagen kompletteras med detaljinformation. Under året genomfördes omfattande informationsinsatser i samband med installation av fibernät i fastigheten och under hösten uppdaterades vår basinformation med regler för vad som gäller i föreningen. Föreningens hemsida, som uppdateras varje månadsskifte samt om någon särskild händelse inträffat, fick en ny mejlfunktion under en särskild flik : Felanmälan. Hemsidan innehåller numera även månatlig information från branschorganisationen Bostadsrätterna Sverige under fliken Nyhetsarkiv. Särskilda informationsinsatser rörde även de omfattande renoveringarna av tre tidigare hyreslägenheter. Dessutom om nyheter i gym, biljardrum och tvättstuga samt om föreningens 10-årsfirande på takterrassen den 14/12.

Miljörum

Sedan 2013 finns ett mindre miljörum med källsortering mellan 43:ans och 45:ans entréer med automatstyrd dörröppnare och belysning. Detta tillskott som blivit mycket populärt har tidvis vid storhelger varit hårt belastat och överfullt samtidigt som det stora miljörummet varit halvfyllt. Det är upp till oss var och en att använda det alternativa soprummet när ett av soprummen blir överfullt. Under 2014 har också möjligheten att sortera "småelektronik" tillkommit. Detta har visat sig populärt men för att föreningen ska kunna behålla denna möjlighet är det viktigt att vi här inte också lämnar större elektroniska maskiner såsom dammsugare eller tv-apparater.

Lokalhyresgäster

I december 2014 stängde Reitangruppen ner verksamheten i 7-Eleven-butiken. Därefter har styrelsen haft att ta ställning till ett flertal intressenter som deras lokalmäklare presenterat. Ännu har styrelsen inte accepterat någon av dessa. Avtalet med Reitan löper fram till 30 september 2016.

Tvättstuga och cykelrum

Varje kvartal storstädas två tvättstationer och alla allmänna utrymmen. Då tvättas maskinerna med klorin på 95 grader, glasväggar och kakelväggar rengörs och torkskåp/torkrum, tvättmaskiner, tvättho, golv, ventilationsaggregat, tunna för kvarglömt, städskrubb, manglar, fönsterlister och toalett storstädas. Föreningen har vidare nyligen tecknat ett serviceavtal med Miele. Vår maskinpark blir äldre och detta fullserviceavtal innebär att för ett fast pris kommer Miele och reparerar vår maskinpark. Avtalet har inga begränsningar vad gäller antalet besök och en gång om året kommer en tekniker och undersöker samtliga tvättmaskiner och torkskåp utifrån en checklista. Om teknikern finner några befintliga problem eller saker som på sikt kan medföra driftstopp så åtgärdas detta. Arbetskostnad, besökskostnad och reservdelar ingår i avtalet.

Föreningen har fem cykelrum. Den permanenta märkningen med lägenhetsnummer fungerar väl och bidrar till att cykelrummen inte svämmer över av kvarglömnda cyklar.

IT

Installationen av fiber genomfördes under sommaren 2014 och i stort sett som planerat. Efterkontrollen och besiktningen utfördes av ett externt bolag och samtliga punkter har därefter åtgärdats av Wireless Consulting. Vi har dock konstaterat att bandbredden på wifi är dålig och förhandlingar pågår med Bredbandsbolaget.

Övrigt

Den 1 april kunde vi välkomna Bo Falk som direktanställd av föreningen på halvtid. Vårt välutrustade gym är populärt och på initiativ från gymgruppen som ansvarar för dess skötsel och underhåll har det kompletterats med ett löpband under 2014 och nu senast även med en träningsbur.

Kommande arbeten i föreningens underhållsplan senast uppdaterad i oktober 2014 och reviderad 2015:

2015

Upprustning entréer
Markarbeten mot Linnégatan
Byte golvmattor i hissar
OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler och injustering don
Återstående byten till säkerhetsdörrar
Byte fönster mot loftgångar (ev. 2016)

2016

Målning källare och cykelrum
Linjemålning och lagning rörelsefog garage
Målning tvättstuga och gym
Målning lägenhetsförråd och fastighetsskötarens expedition

2017

Målning garage
Målning betong på balkonger
Densitbeläggning golv garage
Byte blandare i dusch gym
Målning lägenhetskorrridor gårdshus
Målning träpanel på lägenhetsterrasser
Översyn gäst- och företagslägenhet

Verksamhet

Allmänt

Styrelsen har under 2014 haft 13 (13) protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning

	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning (tkr)	10 572	10 612	10 610	10 423
Rörelseresultat (tkr)	734	-732	-2 731	3 887
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 335	-3 441	-6 023	804
Balansomslutning (tkr)	240 265	239 862	247 120	243 585
Brf avg kr/kvm inklusive bränsle	765	781	781	758
Lån per kvm bostadsyta	11 134	12 019	12 382	11 374
Soliditet	57%	54%	54%	57%
Kassalikviditet	99%	22%	276%	88%

Nyckeltalsdefinitioner framgår i not 1.

Årsavgifter

Vid höstens budgetmöte gjordes bedömningen att någon avgiftshöjning för 2015 inte krävdes.

Ordförande har ordet

Som vanligt då förvaltningsberättelsen författas börjar vårsolen värma allt mer och dag för dag når ljuset in till allt fler ställen i våra lägenheter. Två nya vårtecken är att den vackra och stämmningsfulla vintersäsongsbelysningen av takterrassen nu monterats ner och att de två foodtrucks som föreningen i år upplåter Café Cavas gamla uteservering till, nu är på plats.

Därför känns den 14 december, då vi firade 10-årsdagen av föreningens förvärv av fastigheten redan lite avlägsen. Men fortfarande gläds vi av hur lyckat jubiléet blev och av den tacksamhet för arrangemanget som visades oss i styrelsen. Detta inspirerar definitivt till att återuppta traditionen med ett årligt tillfälle för oss gemensamma ägare av huset att träffas under lite mer festliga former. Sedan vårt jubileum har även julen passerat med sin sedvanliga mix av stress, god och mycket mat samt välbehövlig vila. Men också med en oro för bränder som tyvärr hör årstiden till. Det kändes därför extra bra att vi vid juletid hunnit genomföra ett av 2014 års större projekt, ett genomgripande brandskyddsarbete som i år fortsatt med monteringen av brandsläckare på alla våningsplan och i garagen.

Ett annat stort projekt var indragningen av fiber ända in i varje lägenhet. Denna uppgradering av fastighetens digitala infrastruktur höjer både husets och våra enskilda bostadsrätters attraktionsvärde och gynnar därmed rättvist alla oss medlemmar.

Jämfört med 2013 då det omfattande fönster- och fasadprojektet avslutades, utvecklades 2014 för övrigt till ett lite lugnare år. Till detta bidrog att planerade markarbeten mot Linnégatan och OVK-besiktningen i underhållsplanen flyttades fram till 2015. Däremot blev under året så många som tre tidigare hyresrätter uppsagda och därmed tillgängliga för föreningen och en stor del av styrelsens arbete under 2014 har präglats av planering för och ledning av totalrenoveringar av dessa lägenheter fram till och med försäljning. Glädjande nog kunde vi mot slutet av året konstatera att det slutliga snittpriset per kvm hamnade på över 50 tkr och möjliggjorde att byggkrediten för fönster- och fasadprojektet på ursprungliga 10 Mkr nu kunnat amorteras ner med sammanlagt 8.499.686 kr. Kostnader för de tre totalrenoveringarna har på grund av nya bokföringsriktlinjer dock inte som tidigare år kunnat balanseras mot upplåtelseavgifter utan har helt och hållet tvingats belasta årets resultat.

Till sist vill jag rikta uppmärksamheten till styrelsens verkliga veteran, Sverker Cassberg som efter en rekordlång period på nio år i styrelsen vid årets stämma valt att ge plats till nya krafter. Sverker kan sägas ha koncentrerat sig på nästan samtliga av fastighetens fyra element, nämligen luft, vatten och el(d). Detta genom att bidra med sin kunnighet och sitt starka engagemang i projekt som inte bara lett till en modernisering av våra ventilations-, värme-, vatten-, och avloppssystem utan även resulterat i ett nära nog komplett byte från utdaterade till energisnåla armaturer i fastigheten. Tack Sverker!

Väl mött i vårt fina hus och välkommen till stämman.

På Linnégatan i mars 2015

Peter Arnbert

Ordförande



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-
Årets resultat före fondavsättning	-1 335 128
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 335 128

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Avsättning till underhållsfond	1 200 000
Balanseras i ny räkning	-2 535 128
	<hr/>
	-1 335 128

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

Resultaträkning	Not	2014	2013
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 442 802	10 513 734
Övriga rörelseintäkter	3	129 069	98 360
Summa rörelseintäkter		<u>10 571 871</u>	<u>10 612 094</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-38 932	-
Driftskostnader	4	-7 408 482	-9 463 041
Personalkostnader	5	-536 294	-359 168
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-1 854 301	-1 522 381
Summa rörelsekostnader		<u>-9 838 009</u>	<u>-11 344 590</u>
Resultat före finansiella poster		733 862	-732 496
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 445	48 236
Räntekostnader och liknande kostnader	7	-2 074 435	-2 756 778
Summa finansiella poster		<u>-2 068 990</u>	<u>-2 708 542</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 335 128	-3 441 038
Årets resultat		<u>-1 335 128</u>	<u>-3 441 038</u>

26

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	237 287 260	239 141 561
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar		27 711	-
Summa anläggningstillgångar		237 314 971	239 141 561
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordran		58 874	52 277
Övriga kortfristiga fordringar		67 245	95 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	119 928	149 917
		246 047	297 909
<u>Kassa och bank</u>	10	2 704 416	422 693
Summa omsättningstillgångar		2 950 463	720 602
Summa tillgångar		240 265 434	239 862 163

af

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		136 268 436	130 570 950
Fond för yttre underhåll		3 171 357	2 271 357
Summa bundet kapital		139 439 793	132 842 307
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-	8 524
Årets resultat		-1 335 128	-3 441 038
Summa fritt eget kapital		-1 335 128	-3 432 514
Summa eget kapital		138 104 665	129 409 793
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	99 176 994	107 176 680
Summa långfristiga skulder		99 176 994	107 176 680
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		207 701	274 892
Övriga kortfristiga skulder	13	85 847	24 947
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 190 227	1 475 851
Summa kortfristiga skulder		2 983 775	3 275 690
Summa eget kapital och skulder		240 265 434	239 862 163
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar.			
Fastighetsinteckningar		130 500 000	130 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomisk förening (K2). Då 2014 är första året som bostadsrättsföreningen följer BFNR 2009:1 kan jämförbarheten vara bristande mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

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. I och med tillämpningen av det nya regelverket för redovisning, K2, så har föreningens kostnader för reparationer och underhåll ökat. Bedömningen gällande utgifter som enligt tidigare regelverk kunde redovisas som en ökning av anskaffningsvärdet på byggnad och skrivs av över tid har ändrats, sådant som är underhåll på ursprungligt skick måste kostnadsföras och har därmed påverkat resultaträkningen. I enlighet med det nya regelverket har föreningen bytt avskrivningsprincip under året från progressiv till linjär. En bedömning av fastighetens livslängd har utförts och livslängden har ökat från 100 till 125 år.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, rak avsk tillämpas.	125 år	0,8%
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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Kassalikviditet är omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Årsavgifter, bostäder	6 499 009	6 479 400
Hyror bostäder	803 344	929 974
Hysesintäkter, lokaler	1 750 273	1 745 367
Hysesintäkter; garage och P-platser	1 118 477	1 076 012
Hyror, extra förråd	58 200	52 300
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-	-3 247
El, värme, fastighetsskatt	213 499	233 928
Summa	<u>10 442 802</u>	<u>10 513 734</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Intäkter gästlägenheten	55 270	40 440
Intäkter gym	43 052	40 700
Intäkter Foodtrucks	10 167	-
Övrigt	20 580	17 220
	<u>129 069</u>	<u>98 360</u>

Not 4 Driftskostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Fastighetskatt	289 441	288 580
Fastighetsförsäkring	61 956	63 428
Ekonomisk förvaltning	117 197	114 986
Kabel-TV	356 825	302 837
Juridiska kostnader	55	25 872
Konsult inkl teknisk förvaltning	80 365	100 477
Revision	39 620	27 175
Fastighetskötsel	77 294	273 221
Trappstädning	168 929	160 532
Hissar	51 559	54 947
Reparationer/Löpande underhåll	1 824 850	3 762 077
Reparationer lgh inför försäljning	2 727 943	-
Fönster & fasadprojekt	-	2 472 885
Drift och förbrukning	44 065	46 427
Vatten	214 075	226 176
El	281 553	331 896
Uppvärmning	710 580	848 621
Sophämtning	175 648	150 798
Bevakning	60 188	64 421
Övrigt	126 339	147 685
	<u>7 408 482</u>	<u>9 463 041</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Arvoden	149 545	152 835
Löner	288 839	135 684
	<u>438 384</u>	<u>288 519</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	97 910	70 649
	<u>536 294</u>	<u>359 168</u>
Löner omfattar :		
Lön till fastighetskötare	113 400	-
Förlorad arbetsförtjänst	175 439	135 684

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Byggnader	1 085 089	867 746
Markanläggningar	10 351	10 351
Fastighetsförbättringar	388 915	274 337
Gårdshuset	306 633	306 634
Garaget	63 313	63 313
	<u>1 854 301</u>	<u>1 522 381</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Räntekostnader, fastighetslån	2 065 476	2 726 424
Övriga räntekostnader	237	5
Övriga finansiella kostnader	8 722	30 349
	<u>2 074 435</u>	<u>2 756 778</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	252 312 706	251 166 926
Fastighetsförbättringar under året	-	1 145 780
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Ingående ackumulerade avskrivningar	-13 171 145	-11 648 764
Årets avskrivningar	-1 854 301	-1 522 381
	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 025 446	-13 171 145
	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>237 287 260</u>	<u>239 141 561</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	78 338 958	78 338 958
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärde mark	91 975 000	91 975 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	10 050	9 833
Kabel-TV	75 966	76 668
Övriga poster	33 912	63 416
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>119 928</u>	<u>149 917</u>

Not 10 Kassa och bank

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
SEB	2 600 915	372 177
SEB	103 502	50 516
	<hr/>	<hr/>
	<u>2 704 417</u>	<u>422 693</u>

Not 11 Eget kapital

	<u>Insats- och upplåtelseavgifter</u>	Underhållsfond	Fritt eget <u>kapital</u>
Eget kapital 2014-01-01	130 570 950	2 271 357	-3 432 514
<i>Disposition enl stämmobeslut</i>			
Tillkommande insatser & upplåt.avg.	10 030 000		
lanspråktagande av upplåtelseavgifter	-4 332 514		4 332 514
lanspråktagande av underhållsfond		-	-
Avsättning till underhållsfond		900 000	-900 000
Årets resultat			<u>-1 335 128</u>
Eget kapital 2014-12-31	<u>136 268 436</u>	<u>3 171 357</u>	<u>-1 335 128</u>

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp 2014-12-31	Räntesats	Konv.datum
SEB	63 227 052	Rörlig	2015-09-28
SEB	28 895 537	Rörlig	2015-09-28
SEB	<u>8 554 405</u>	Rörlig	2015-09-28
Totalt	100 676 994		

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 1 500 000 kr som kortfristiga skulder.

Not 13 Övriga skulder

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Redovisningskonto för moms	78 087	24 947
Upplupna sociala avgifter och skatter	7 760	-
	<u>85 847</u>	<u>24 947</u>

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2014-12-31</u>	<u>2013-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	814 818	857 759
Upplupna räntekostnader	45 305	83 480
Upplupna underhållskostnader	43 324	193 783
Upplupna elkostnader	21 768	25 428
Upplupna vattenkostnader	45 383	59 209
Upplupna värmekostnader	103 335	104 583
Upplupna renhållningskostnader	29 397	27 740
Upplupna revisionsarvoden	30 800	29 000
Upplupna sociala avgifter	11 201	7 386
Upplupna löner och arvoden	26 796	34 612
Övriga poster	18 100	52 871
Summa	<u>1 190 227</u>	<u>1 475 851</u>

Göteborg 2015-04-08



Peter Arnbart



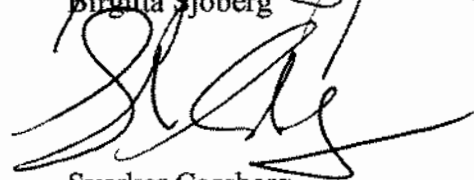
Anette Vedilago Hemlin



Birgitta Sjöberg



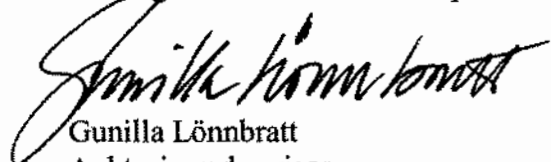
Elisabeth Eskesjö



Sverker Cassberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-20.

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 2014.

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 2014 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 2014.

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.

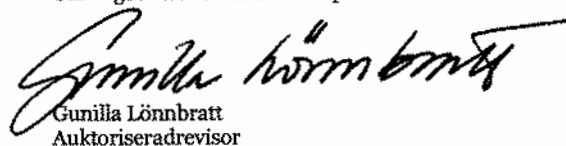
Vi anser att de revisionsbevis vi inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Göteborg 2015- 01-20

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



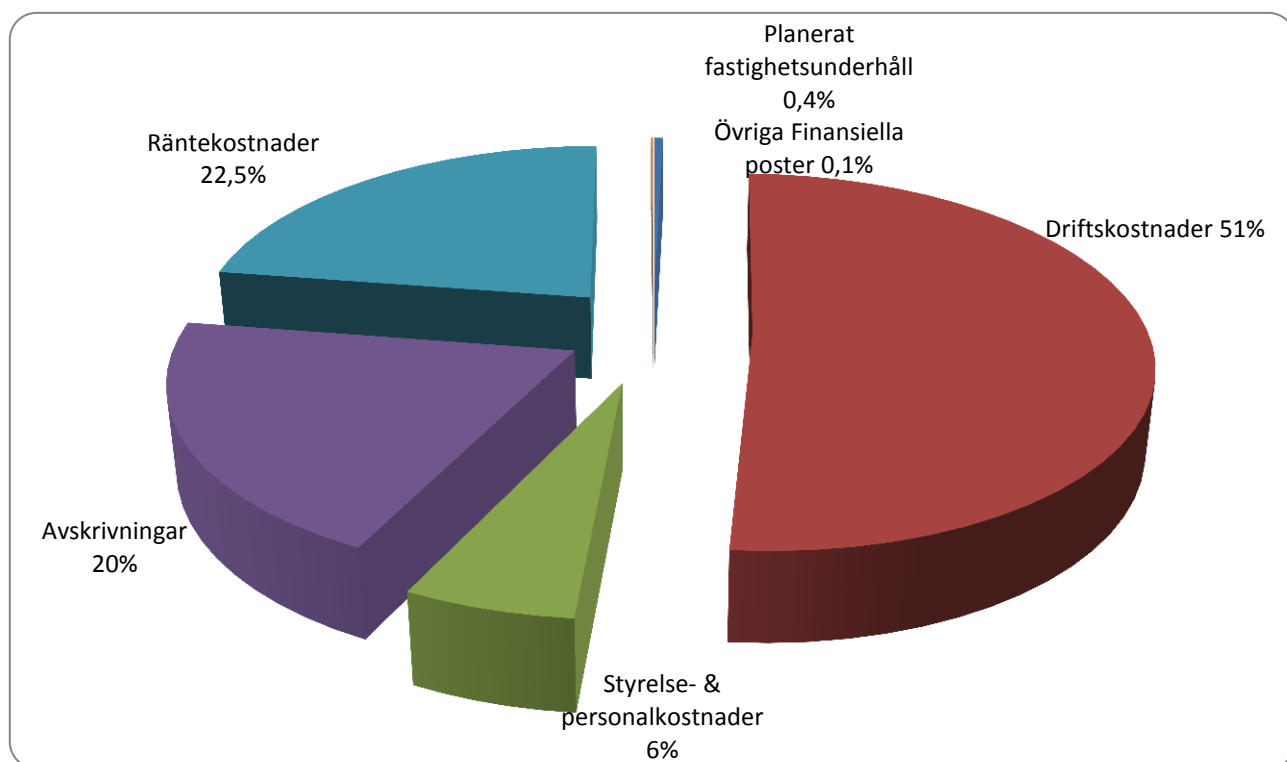
Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Åsa Nilsson

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2014	2013
(exklusive reparation lägenheter inför försäljning samt fönster & fasadprojekt)		
Planerat fastighetsunderhåll	38 932	0
Driftskostnader	4 680 539	6 990 156
Styrelse- & personalkostnader	536 294	359 168
Avskrivningar anläggningstillgångar	1 854 301	1 522 381
Räntekostnader	2 065 713	2 726 429
Övriga finansiella poster	8 722	30 349
Summa kostnader	9 184 501	11 628 483



Nyckeltal

Driftkostnadsfördelning

2014

2013

(exklusive reparation lägenheter inför försäljning samt fönster & fasadprojekt)

Fastighetsskatt	289 441	288 580
Ekonomisk förvaltning	117 197	114 986
Kabel-TV	356 825	302 837
Konsult inkl teknisk förvaltning	80 365	100 477
Fastighetsskötsel	77 294	273 221
Trappstädning	168 929	160 532
Reparationer / Löpande underhåll	1 824 850	3 762 077
Vatten	214 075	226 176
El	281 553	331 896
Uppvärmning	710 580	848 621
Sophämtning	175 648	150 798
Övrigt	383 782	429 955
Summa driftkostnader	4 680 539	6 990 156

