

BRF Linnégatan 41-45



Årsredovisning 2011

www.linne4145.se

Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45
Org nr 769609-5228

Årsredovisning för räkenskapsåret 2011

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 2011 till 31 december 2011.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Linda Hedström	ordförande	Fredrik Einarsson	suppleant
Birgitta Sjöberg	vice ordförande	Karin Dahlström	suppleant - avflyttad i november 2011
Sverker Cassberg	ledamot	Tony Wendelklint	suppleant - avflyttad i oktober 2011
Ingrid Holmquist	ledamot		
Robert Ban	ledamot		

Föreningsrevisorer

Peter Arnbart omvaldes som internrevisor.

Auktoriserad revisor

Gunilla Lönnbratt, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers.

Valberedning

Till valberedningen valdes Pernilla Henriksson (fd Kraenzmer), Östen Carlsson samt Ulla Sellgren som sammankallande.

Avgående styrelseledamöter

Birgitta Sjöberg
Ingrid Holmquist
Samt valberedningen och revisorer.

Avgående styrelsesuppleanter

Fredrik Einarsson
Karin Dahlström
Tony Wendelklint

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 16 (22) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, motsvarande 13% (18%) av lägenhetsbeståndet.

Lokalfördelning kommersiella lokaler

Nr	Namn	Yta
5001	Lidl	531 kvm
5002	7-Eleven	362 kvm
5006	Cekado	42 kvm
5010	Göran Skog	20 kvm
5012	Café Cava	185 kvm
5013	Café Cava förråd	<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 2011 utfört reparations- och underhållsarbeten för ~~1-308-411~~ 1 294 742 kr, varav ~~1-308-411~~ 1 294 742 kr avser löpande underhåll och reparationer och 0 kr i planerat underhåll.

Utfört underhåll

Efter ytterligare besiktningar av fasaderna mot Linnégatan och Övre Majorsgatan har beslut tagits om att under 2012 genomföra en omfattande satsning på att säkra och förbättra fasaderna. Även om tidigare besiktningar pekat mot att bristerna inte är av allvarlig art anser styrelsen tiden mogen för en radikal och omfattande upprustning för att inte riskera högre kostnader framöver.

Beslut har även tagits att under 2012-2013 genomföra fönsterbyten mot Linnégatan samt mot gården. Parallellt med dessa arbeten kommer samtliga dörrar på loftgångar att bytas till energibesparande säkerhetsdörrar.

Hissarna, som under 2010 genomgick omfattande renoveringsarbeten, har under året följts upp av justeringar och ytterligare förbättringar.

Energi

Stora satsningar av energibesparande natur har genomförts under 2011. Armaturer på loftgångar, i trapphus, i miljörum och tvättstuga samt utomhus längs Linnégatan har bytts ut och försetts med LED-lampor.

Garaget

Samtliga garage har städats fyra gånger under året, varav en extra grundligt med högtryckstvätt. Som följd av saltskador har ett antal rostskadade golvbrunnar bytts mot rostfria och mätningar gjorts av saltskadade betongpelare. Skador på betongpelare och golv har reparerats.

Säkerhet

En säkerhetsgrupp har gått igenom svaga punkter i vårt skalskydd och analyserat hur brandskyddet kan förbättras. Resultatet har bl a blivit att nyckelbrickor nu krävs för att ta sig in i våra källargångar samt att onödigt kostsam och meningslös brandlarmskoppling till Securitas sagts upp.

2012

För det kommande året har styrelsen upphandlat entreprenörstjänster för a) fasadrenovering och fönsterbyten mot Linnégatan, b) fasadrenovering och fönsterbyten mot gården samt c) fasadrenovering mot Övre Majorsgatan, d) byte av loftgångsdörrar.

Deadline för upphandlingen har satts till 2012-01-27. Dessa arbeten beräknas starta så snart vädret tillåter våren 2012 och pågå en bit in på 2013.

2012 och framåt

En detaljerad och realistisk underhållsplan har under 2011 tagits fram i samarbete med entreprenören Rejäl. Årligen finns 900 tkr avsatta för att klara planerat underhåll. Den närmaste femårsperioden är bl a följande inlagt i underhållsplanen:

fasadrenovering och fönsterbyten, byte av loftgångsdörrar, markarbeten Linnégatan, rensning av ventilationskanaler, målning av källare, garage och gym.

Parallellt pågår ständig jakt på energibesparande åtgärder genom effektivisering av el, värme, ventilation och va-system. Vi räknar med att dessa åtgärder bör vara självfinansierande som följd av minskad energiåtgång.

Ekonomi

Under 2011 har vi fullföljt planerna med att amortera motsvarande en procent av föreningens totala lånesumma. Vid eventuell försäljning av en eller flera av föreningens hyreslägenheter kommer amortering motsvarande insatsen att ske.

Likviditeten har under året varit god och vi står väl rustade inför kommande stora underhållsarbeten, då vi räknar med att endast behöva ta upp temporära lån.

Information

I april månad lanserades föreningens nya hemsida. Under tydliga rubriker kan man där hitta viktig information om föreningen, t ex fakta om fastigheten, föreningens stadgar, kontaktuppgifter, senaste månadsinformation, trivselregler, information om gym och vår gästlägenhet samt om våra lokalhyresgäster. Direkt på hemsidan kan gästlägenheten bokas och det finns även en anslagstavla för förslag, utbyte av åsikter mm. Den senare kräver registrering, för att hindra anonyma inslag. I en kalender redovisas olika aktiviteter i föreningen under året.

Varje månad efter ett styrelsemöte har ett informationsblad satts upp på anslagstavlor i fastighetens entréer och hissar samt i tvättstugan. Samma information läggs in på hemsidan. Efter inflyttning får nya medlemmar besök av styrelsens överlåtelseansvariga ledamot. Vid detta besök delas föreningens basinformation ut tillsammans med information om vår källsortering, våra renoveringsregler, en guide med tips och råd när man anlitar hantverkare samt en checklista inför renovering.

Under året har information om särskilda aktiviteter och händelser anslagits eller delats ut i samtliga brevlådor. Det handlar om städdagar i garagen, reparationer och underhåll av system och/eller gemensamhetsutrymmen.

Verksamhet

Allmänt

Styrelsen har under 2011 haft 13 (12) protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning

	2011	2010	2009
Nettoomsättning (tkr)	10 423	10 239	9 976
Rörelseresultat (tkr)	3 887	2 825	3 240
Resultat efter finansiella poster (tkr)	804	1 134	241
Balansomslutning (tkr)	243 585	243 455	245 173
kr/kvm inklusive bränsle	758	736	745
Lån per kvm bostadsyta	11 374	11 489	11 952
Soliditet	57%	57%	55%
Kassalikviditet	88%	31%	93%

Nyckeltalsdefinitioner framgår i not 1.

Årsavgifter

I samband med fastställandet av budget för 2012 beslöt styrelsen om en höjning av årsavgiften med 2% från 2012-01-01.

Föreningens goda ekonomiska ställning gjorde det möjligt att begränsa höjningen till en låg nivå trots betydligt större ökning av drifts- och underhållskostnader.

Ordförande har ordet

Året 2011 karaktäriserades av en inledande mycket kall och lång vinter, som följdes av en ovanligt utdragen period med mer behagliga temperaturer. De avslutande månaderna på året var osedvanligt milda och snön lyste med sin frånvaro året ut. Det innebar att värmekostnaderna inte ökade i samma takt som året innan, men glädjen över detta dämpades av den oroliga världsekonomin, som fick räntorna att stiga.

Efter många och omfattande förberedelser kunde styrelsen framåt hösten ta beslut om upphandling av de omfattande arbeten som ska ta sin början våren 2012. Ett arbete som kommer att löpa under cirka 1,5 år. Arbetet kommer att inledas med byte av entrédörrar på våra loftgångar, följt av renovering av fasader och fönsterbyten längs Linnégatan respektive in mot gården.

Föreningens hemsida har visat sig mycket lyckad. Särskilt uppskattat är möjligheten att omedelbart se bokningsläget för vår gästlägenhet samt att man själv direkt kan markera de dagar man önskar disponera lägenheten. Under året finslipades informationen på hemsidan och nu finns all väsentlig information om föreningen samlad under lättillgängliga rubriker.

Vi satsar fortsatt på miljön och har förfinat källsorteringen i miljörum och tvättstuga. Vi jagar ständigt kostnader och under året tog vi hjälp av expertis på området fram en rullande underhållsplan, som i dagsläget sträcker sig fram till 2040. En översyn av föreningens samtliga avtal har påbörjats och jakten på kostnadseffektiva lösningar för el, VVS, drifts- och underhållsentreprenörer pågår.

Jag vill tacka styrelsen för ett engagerat och effektivt arbete under året. Ett särskilt tack riktar jag till Hedwig Andrén-Gustafson, som administrerar och sköter om gästlägenheten, Jesper Tode, som ser till att vårt populära gym är up to date samt vår mycket uppskattade fastighetsskötare Bosse Falk, som liksom tidigare år varit en riktig klippa att luta sig emot i alla lägen.

Göteborg i april 2012

Linda Hedström
Ordförande

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	19 077
Årets resultat före fondavsättning	804 152
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	823 229

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Avsättning till underhållsfond	900 000
Balanseras i ny räkning	-76 771
	<hr/>
	823 229

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

fm

Resultaträkning	Not	2011	2010
Nettoomsättning			
Årsavgifter, hyror och bränsleavgifter	2	10 324 152	10 120 937
Övriga förvaltningsintäkter	3	98 570	118 525
Summa nettoomsättning		<u>10 422 722</u>	<u>10 239 462</u>
Kostnader för fastighetsförvaltning			
Planerat fastighetsunderhåll		-	-959 008
Fastighetsskatt och kommunala fastighetsavgifter		-354 146	-351 071
Driftkostnader	4	-4 396 182	-4 273 016
Styrelse- och personalkostnader	5	-279 774	-323 922
Administrationsomkostnader		-	-194 324
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		<u>-5 030 102</u>	<u>-6 101 341</u>
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 505 399	-1 313 394
Resultat före finansiella poster		3 887 221	2 824 727
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	24 495	10 984
Räntekostnader och liknande kostnader	8	-3 041 367	-1 635 500
Övriga finansiella kostnader		-11 679	-11 616
Räntegaranti Swedbank		-54 518	-54 518
Summa resultat från finansiella investeringar		<u>-3 083 069</u>	<u>-1 690 650</u>
Resultat efter finansiella poster		804 152	1 134 077
Årets vinst		<u>804 152</u>	<u>1 134 077</u>
Förslag till resultatdisposition			
Årets resultat enligt resultaträkningen ovan		804 152	1 134 077
Ianspråktagande av underhållsfond		-	500 000
Avsättning till underhållsfond		-900 000	-1 615 000
Resultat efter fondförändring		<u>-95 848</u>	<u>19 077</u>

fm

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	9	241 023 561	242 528 960
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar, Räntegaranti		74 236	128 754
Summa anläggningstillgångar		241 097 797	242 657 714
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Avgifts- och hyresfordringar		8 694	29 488
Övriga kortfristiga fordringar		19 456	930
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	176 262	178 092
		204 412	208 510
<u>Kassa och bank</u>	11	2 282 526	588 410
Summa omsättningstillgångar		2 486 938	796 920
Summa tillgångar		243 584 735	243 454 634

Balansräkning	Not	2011-12-31	2010-12-31
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		1 599 688	484 688
		<hr/>	<hr/>
		138 050 199	136 935 199
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		19 077	-
Årets vinst		804 152	1 134 077
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital		138 873 428	138 069 276
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	13	101 808 630	102 847 422
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		101 808 630	102 847 422
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	13	1 038 792	1 032 045
Leverantörsskulder		340 374	315 640
Skatteskulder		35 099	23 103
Övriga kortfristiga skulder	14	87 934	76 159
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 400 478	1 090 989
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		2 902 677	2 537 936
		<hr/>	<hr/>
Summa eget kapital och skulder		243 584 735	243 454 634
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>2011</u>	<u>2010</u>
Årsavgifter, bostäder	6 291 201	6 107 579
Hyror bostäder	914 571	891 972
Hysesintäkter, lokaler	1 699 448	1 697 801
Hysesintäkter; garage och P-platser	1 128 794	1 135 101
Hyror, extra förråd	35 790	28 500
El, värme, fastighetsskatt	254 348	259 984
	<hr/>	<hr/>
Summa	<u>10 324 152</u>	<u>10 120 937</u>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Intäkter gästlägenheten	52 600	48 100
Intäkter gym	37 874	38 596
Övrigt	8 096	31 829
	<hr/>	<hr/>
	98 570	118 525

Not 4 Driftskostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fastighetsförsäkring	39 735	33 539
Ekonomisk förvaltning	108 707	106 578
Kabel-TV	291 698	287 019
Juridiska kostnader	51 095	35 911
Konsult inkl teknisk förvaltning	309 858	185 632
Revision	28 938	26 921
Fastighetsskötsel	247 578	235 270
Trappstädning	150 271	156 828
Löpande underhållskostnader	1 294 742	1 162 898
Drift och förbrukning	84 076	88 885
Vatten	217 713	228 138
El	461 803	520 494
Uppvärmning	805 393	879 800
Sophämtning	131 114	134 283
Bevakning	71 543	63 885
Övrigt	101 917	126 935
	<u>4 396 181</u>	<u>4 273 016</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Styrelsearvoden	130 550	125 678
Förlorad arbetsförtjänst	95 753	133 735
	<u>226 303</u>	<u>259 413</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	53 471	64 509
Totalt	<u>279 774</u>	<u>323 922</u>

Styrelsen har haft 13 (12) möten under året.

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Byggnader	850 732	680 585
Markanläggningar	10 351	10 351
Fastighetsförbättringar	274 370	252 512
Gårdshuset	306 633	306 633
Garaget	63 313	63 313
	<u>1 505 399</u>	<u>1 313 394</u>

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ränteintäkter bank	20 052	6 686
Ränteintäkter kundfordringar	4 429	4 150
Övrigt	14	148
	<u>24 495</u>	<u>10 984</u>

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Räntekostnader, fastighetslån	3 041 242	1 635 500
Övriga räntekostnader	125	-
	<u>3 041 367</u>	<u>1 635 500</u>

du

Not 9 Byggnader och mark

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	251 166 926	250 183 806
Fastighetsförbättringar under året	-	983 120
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>251 166 926</u>	<u>251 166 926</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 637 966	-7 324 572
Årets avskrivningar	-1 505 399	-1 313 394
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-10 143 365</u>	<u>-8 637 966</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>241 023 561</u>	<u>242 528 960</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>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	47 369	39 735
Kabel-TV	76 091	73 521
Övriga poster	52 802	64 836
Summa	<u>176 262</u>	<u>178 092</u>

Not 11 Kassa och bank

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
SEB	2 223 680	584 617
SEB	58 847	3 793
	<u>2 282 527</u>	<u>588 410</u>

Not 12 Eget kapital

	<u>Insats- och upplåtelseavgifter</u>	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Eget kapital 2011-01-01	136 450 511	484 688	1 134 077
<i>Disposition enl stämmobeslut</i>			
Tillkommande insatser & upplåt.avg.	-		
Ianspråktagande av upplåtelseavgifter	-		-
Ianspråktagande av underhållsfond		-	-
Avsättning till underhållsfond		1 115 000	-1 115 000
Årets resultat			790 483 804 111
Eget kapital 2011-12-31	136 450 511	1 599 688	809 560 823 229

Not 13 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Skuldbelopp</u>	<u>Räntesats</u>	<u>Konv.datum</u>
SEB	64 124 776	Rörlig	Rörligt
SEB	29 442 937	Rörlig	2012-12-28
SEB	<u>9 279 709</u>	3,66 %	2012-12-28
Totalt	102 847 422		
Avgår nästa års amortering	<u>-1 038 792</u>		
	101 808 630		

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>2011</u>	<u>2010</u>
Redovisningskonto för moms	76 282	76 159
Upplupna sociala avgifter och skatter	11 652	-
	<u>87 934</u>	<u>76 159</u>


fm

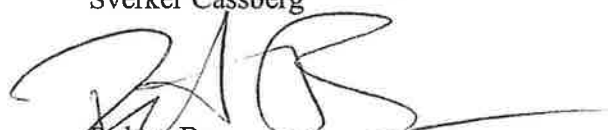
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2011-12-31</u>	<u>2010-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	725 134	521 107
Upplupna räntekostnader	151 863	162 942
Upplupna underhållskostnader	232 896	32 791
Upplupna elkostnader	37 984	59 980
Upplupna vattenkostnader	44 366	57 878
Upplupna värmekostnader	107 078	153 364
Upplupna renhållningskostnader	28 581	29 327
Upplupna revisionsarvoden	30 000	31 000
Upplupna sociala avgifter	8 548	2 889
Upplupna löner och arvoden	930	13 175
Övriga poster	33 098	26 536
Summa	<u>1 400 478</u>	<u>1 090 989</u>


Göteborg 2012-04-04


Linda Hedström


Sverker Cassberg



Robert Ban



Birgitta Sjöberg


Ingrid Holmquist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2012-04-05.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Peter Arnbert
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 2011.

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. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och utfört revisionen för att med rimlig säkerhet försäkra oss om 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 2011 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 2011.

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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

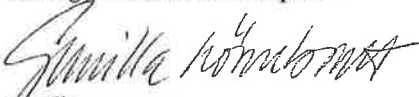
Uttalanden

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

Göteborg den 5 april 2012

Peter Arnbert

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt.
Auktoriserad revisor