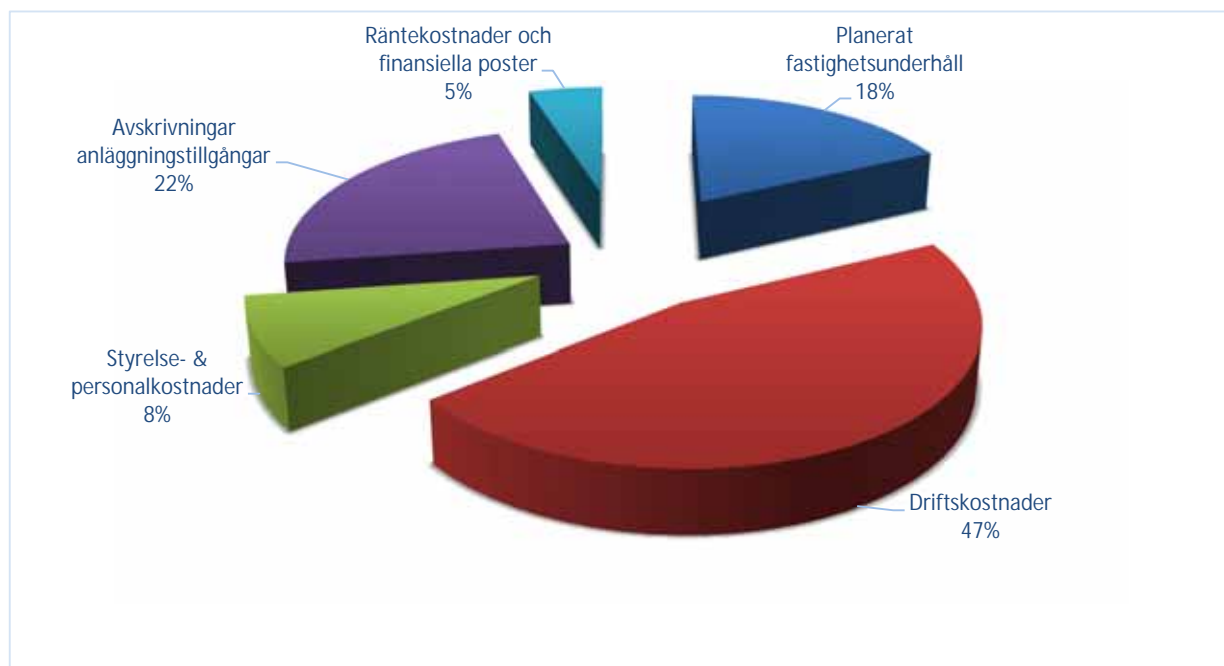


Årsredovisning 2016

Brf Linnegatan 41-45

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Planerat fastighetsunderhåll	1 397 150	2 755 017
Driftskostnader	3 617 206	3 749 831
Styrelse- & personalkostnader	643 789	532 011
Avskrivningar anläggningstillgångar	1 739 161	1 854 301
Räntekostnader och finansiella poster	381 396	755 449
Summa kostnader	7 778 702	9 646 609



Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45
Org nr 769609-5228

Årsredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	12
- balansräkning	13
- noter	15

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomisk intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen:

Bostadsrätten registrerades hos Bolagsverket 2003-04-09. Föreningens ekonomiska plan registrerades 2011. Nuvarande stadgar är registrerade 2016-01-11. Föreningens säte är Västra Götalands län, Göteborgs kommun.

Föreningen är ett så kallat privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Vid ordinarie föreningsstämma den 9 maj 2016 deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Vi förrättades enligt följande:

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Peter Arnbert	ordförande	Anette Vedilago Hemlin	ledamot
Peter Åberg	vice ordförande	Siv Eurén	ledamot
Stefan Alvevid	sekreterare	Linnea Hult	ledamot
Elisabeth Eskesjö	ledamot	Anna Svenningson	suppleant

Styrelsen har under 2016 haft 13 (15) protokollförda sammanträden.

Föreningsrevisorer

Åsa Nilsson valdes som föreningens internrevisor.

Johanna Odkvist valdes som internrevisorsuppleant.

Auktoriserad revisor

Klas Björnsson, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.

Valberedning

Till valberedningen invaldes Sverker Cassberg (sammankallande), Solveig Nordqvist, Fredrik Einarsson, Kent Osbakk och Elisabeth Wallin

Avgående styrelseledamöter

Peter Åberg
Elisabeth Eskesjö
Anette Vedilago Hemlin
Linnea Hult
Samt valberedningen och revisorer.

Avgående styrelsesuppleanter

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 och har 10-12 bostadsvåningar och källare.

Fastighetens värdeår är 1981. 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 5 (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.

Lokalfördelning kommersiella lokaler

Nr	Namn	Yta
5001	Lidl	751 kvm
5002	Outhyrd	307 kvm
5010	Outhyrd	<u>20 kvm</u>
Totalt		1 078 kvm

samt ett antal mindre förråd.

Förvaltning

Ekonomisk och teknisk förvaltning har under året köpts från Primär Fastighetsförvaltning AB. Utöver detta har betydande insatser utförts av enskilda medlemmar i styrelsen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har under 2016 utfört reparations- och underhållsarbeten för 1 956 348 kr (3 558 569) varav 559 198 kr (803 552) avser löpande underhåll och reparationer och 1 397 150 kr (2 755 017) planerat underhåll. Under hösten uppdaterades underhållsplanen i samråd med Rejäl Byggkonsult AB.

Utfört underhåll

Vid sidan av löpande underhåll av fastigheten genomfördes under 2016 ett antal större projekt. Byte till nya loftgångsfönster utgjorde den sista etappen av det långa arbetet med att ersätta samtliga fönster i fastigheten med nya, mer energibesparande fönster med bättre funktionalitet. Det stora målningsåret inleddes med nya golv i det stora cykelrummet och i miljörummen. Projektet fortsatte med nya ytskikt i de allmänna utrymmen som inte berördes av den stora trapphusreoveringen strax efter föreningens förvärv av fastigheten 2005. Med målet att skapa Sveriges bästa och mest välkomnande miljörum kompletterades de nya golven i de två miljörummen med nya kärl, fondtapeter och snyggare och tydligare information om sopsortering. En genomgripande obligatorisk ventilationskontroll, OVK har fortsatt under året och kommer att slutföras under 2017 med det viktiga målet att samtliga lägenheter och lokaler skall ha rätt utrustning och rätt inställning mot våra frekvensstyrda takfläktar. Installationen av en ny takfläkt på huskroppen mot Övre Majorsgatan föranledde åtgärder för bättre taksäkerhet i form av stegar och gångbryggor. Mot slutet av året investerades i målnings-, snickeri-, el- och ventilationsarbeten för att kunna presentera 7-Elevens gamla lokal för potentiella lokalhyresgäster i ett mer uthyrbart skick.

Ekonomi

Likviditeten under året har varit mycket god och förstärktes ytterligare efter försäljningen av en tidigare hyresrätt i slutet av året. Tidigare beslutade årliga amorteringar på 1,5 Mkr har fortsatt och med anledning av lägenhetsförsäljningen beslutades i december om en extraamortering på 911 316 kr motsvarande lägenhetens insatsbelopp. Kostnader för reparationer och löpande underhåll har understigit budget med över 500 tkr och de större driftskostnadsposterna uppvärmning, kabel-TV, el och vatten har också hållit bra mot budget. Samtliga föreningens lån ligger på en rörlig tremånadersränta. Styrelsen har under året mer regelbundet lyft denna ekonomiskt viktiga policyfråga och även under 2016 varit enig om att detta beslut både ger bäst möjlighet att snabbt besluta om nya upphandlingar av lånevillkor och den lägsta räntan för föreningens lån. Föreningen har således även under 2016 kunnat dra maximal nytta av det extrema ränteläge som råder och räntekostnaderna för 2016 understiger de budgeterade med över 850 tkr. Under 2015 beslutade styrelsen om tre avgiftssänkningar. Den tredje av dessa, på 2,5% blev gällande från 1 januari 2016. Föreningen har tidigare resultatmässigt kämpat med att investeringskostnaderna för renoveringar inför försäljningar av tidigare hyresrätter tvingats belasta det aktuella årets resultat. Då styrelsen vid försäljningen av hyresrättslägenheten under 2016 avstod från renovering har detta kunnat undvikas.

Energi

Energiförbrukningsrapporterna visar en i stort sett oförändrad förbrukning av el och värme för 2016 mot föregående år. Energibesparande åtgärder i form av utbyte av gammal belysning har slutförts och det

diskuteras löpande förslag på ytterligare förbättringar vad gäller både kostnader och hållbarhet.

Garaget

Under året har alla p-platser varit uthyrda och kötiden varit sex till nio månader. Styrelsen har därför nyligen beslutat säga upp 10 p-platser med externa förhyrare. När dessa frigörs kommer några av dem att förses med laddningsmöjligheter för elbilar. Vid fyra tillfällen under året har garaget städats.

Säkerhet och brandskyddsarbete

Arbetet med att öka säkerheten och förbättra skalskyddet i fastigheten har fortsatt. Under första halvåret 2016 har vi bytt ut de analoga kamerorna mot digitala.

Trädgård

Efter upphandling mellan tre intressenter valde föreningen WEFIX Entreprenad AB att sköta om föreningens grönytor, växter och träd. De har lagt upp sitt arbete på sikt för att förbättra jorden, plantera växter på terrassen som växer upp med pergolan, byta ut vissa växter, speciellt på plan fyra, och komplettera med färggladare vårlökar på framsidan.

Information

Vid varje månadsskifte, anslås informationsblad på 13 anslagstavlor runt om i fastigheten med information om vad som sker i föreningen. Samma informationsblad publiceras elektroniskt på hemsidan samt skickas ut till de medlemmar som angivit e-post adress.

På garagens åtta anslagstavlor anslås varje årsskifte fakta om vad som gäller i våra garage. Inför årets fyra städdagar i garagen kompletteras med detaljinformation.

Hemsida

Under 2016 har arbetet med information genom föreningens hemsida och utskick via mail fortsatt. Intresset för digital information ökar och idag är det drygt 60 personer som får information på detta sätt. Styrelsen strävar dock efter att allt fler skall ange sin mail för att information snabbt skall nå ut till samtliga boende i huset. Hemsidan fortsätter att regelbundet uppdateras med aktuella nyheter och viktiga meddelanden.

Miljörum

Under året har vi slutfört miljörumsvisionen. Det har fallit väl ut, blivit väldigt uppskattat och nedskräpningen har minskat. Vårt städbolag har numera även uppdraget att städa miljörummen.

Lokalhyresgäster

Efter uppsägning av Reitan avslutades verksamheten i 7-Elevenbutiken definitivt den 30 september 2016. Styrelsen har under året fortsatt haft att ta ställning till ett flertal intressenter som vår lokalmäklare presenterat. Styrelsen kunde under 2016 inte acceptera någon av dessa.

Tvättstuga, cykelrum och städning

Digital bokning av tvättstuga har under året upphandlats med premiär i mars 2017. Vidare har armaturer förnyats och städbolaget har utökat städintervallerna. Lekstäderskap för barn har också köpts in.

En inventering av medlemmarnas cyklar, med målet att rensa bort cyklar vars ägare för länge sedan flyttat, håller på att slutföras. Inventeringen kommer att göras vartannat år. Städbolaget har fått i uppdrag att även städa cykelrum. Fyra mindre cykelrum samt barnvagnsrummet kommer att renoveras i april då även arbetet med det stora cykelrummet på 45:an kommer att slutföras.

Vi har upphandlat en ny städfirma som har fått utökade uppdrag. Detta innebär tätare städning av korridorer och entréer och av tvättstuga. På försök t.o.m mars har vi dessutom leasat entrémattor.

IT

Vi fortsätter med Bredbandsbolaget och testar vidare nya routrar för att uppnå bättre WIFI. Utvärdering kommer att ske efter sommaren 2017.

Gymmet

Antalet hushåll som är registrerade som medlemmar på gymmet är 82st. Medlemmarnas gymavgifter uppgick till 72 880 kr för 2016. De bokförda kostnader som har uppstått för gymmet vad gäller serviceavtal, reparationer, små inköp etc. uppgick till 11 160 kr. Nytt serviceavtal har tecknats med SAPS, ett företag som erbjuder servicelösningar för bl.a. träningsutrustningar. Föreningen har fått ytterligare en personlig tränare (PT) som erbjuder sina tjänster till alla gymmedlemmar som är intresserade av personlig träning. Under våren anordnades ett öppet hus i gymmet för alla intresserade, där tips och instruktioner gavs av vår PT.

Gymmet är välbesökt och uppskattas av alla användare. Då utrustningen är välanvänd samt kräver underhåll är det dags att börja skifta ut en del av den gamla utrustningen till nyare och modernare. Det är ju som tidigare att det befintliga har varit med ett tag och det börjar bli svårt att få tag på reservdelar. Gymmets äldsta cykel har gjort sitt och har ersatts med en ny i mars 2017. Den kostnadskalkyl för löpande verksamhet samt de investeringar under en 10-årsperiod som lämnades till styrelsen 2014 kan användas som underlag för nyinköp av utrustning. Ser man på 2016 så genererade gymmet ett överskott på 61 720 kr. Så gymintäkterna skapar med dagens antal medlemmar och en avgift på 80 kr/mån det utrymme som krävs för att göra de nödvändiga investeringar såsom utbyte av utrustning varje år och behålla ett attraktivt gym även i framtiden.

Kommande arbeten i föreningens underhållsplan reviderad i mars 2017 med uppskattade underhållskostnader av Sustend AB.

2017

Garage, betongarbeten	3 700 tkr
Övrigt, målning mm	300 tkr

2018 - 2021

Byte tätskikt lägenhetsterrasser	1 600 tkr
Byte gamla tätskiktet på gård plan 3 och 5	1 600 tkr
Målning plåttak	1 100 tkr
Målning loftgångsgolv, tak och pelare	1 100 tkr
Övrigt	387 tkr

Ordförande har ordet

Då var det åter dags att för oss i styrelsen sammanfatta det gångna året i föreningens förvaltningsberättelse. Siffrorna i denna hoppas vi som vanligt talar sitt tydliga språk men vi vill också, liksom tidigare år försöka vara omsorgsfulla med att i ord beskriva vad vi, som av er medlemmar utsedd styrelse sysslat med under året. Vi hoppas därför att vår berättelse blir noggrant läst men också väcker intresserade frågor och förslag från er medlemmar. Dessa ser vi fram emot att besvara på föreningsstämman, vid korta möten i huset eller i skrivelser.

Tack vare ett mycket gott samarbete i styrelsen och betydande individuella initiativ och insatser av enskilda medlemmar i denna, utvecklades även 2016 till ett mycket händelserikt år. Vi har med fönsterbytet i loftgångarna nu slutfört bytet av samtliga fönster i huset. Vi har vidare inlett det så kallade målningsåret med en högst behövlig upprustning av ytiskikten i tidigare åsidosatta utrymmen och våra miljörum har genomgått en genomgripande renovering och estetisk upprustning med högt ställda mål att även dessa utrymmen skall kännas både välkomnande och funktionella. Vårt gemensamt ägda hus har därmed genomgått ytterligare förädlingsåtgärder som fortsätter att höja, såväl kvaliteten på vårt boende som fastighetens och våra lägenheters attraktionsvärden.

Att få delta i styrelsens arbete och förvaltning av huset är både mycket hedrande och spännande. Som styrelsemedlem finns stora möjligheter att inom sina respektive ansvarsområden ta initiativ till och presentera nya projekt för styrelsen att ta ställning till och genomdriva. Vi hoppas att detta uppmuntrar fler medlemmar att visa intresse att delta i det viktiga arbetet i framtida styrelser.

Samtidigt delar vi medlemmar i styrelsen på ett tungt ansvar för att fatta väl avvägda beslut i de ibland mycket svåra frågor vi har att ta ställning till. Till dessa frågor har sedan snart tre år hört hur föreningen bäst hittar en långsiktig och bra ny hyresgäst i 7-Elevens gamla lokal. Efter många möten under denna mycket utsträckta period, där hela styrelsen träffat ett otal intressenter har vi i föreningens namn, efter mycket ”is i magen” i dagarna tecknat avtal med en ny hyresgäst, Supine Lab. Jag vill rikta ett avslutande och speciellt tack till alla i styrelsen för det särskilt goda samarbete som präglat denna långa process.

På Linnégatan i mars 2017

Peter Arnbert

Ordförande

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	171
Antal tillkommande medlemmar	29
Antal avgående medlemmar	23
Antal medlemmar vid årets slut	177

Under verksamhetsåret har 23 (13) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ägt rum inom föreningen motsvarande 19% (11%) av lägenhetsbeståndet.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna. Överlåtelseavgiften betalas av köparen och pantsättningsavgift av pantsättaren.

Avgifterna sänktes med 2,5% 2016-01-01.

Flerårsöversikt

		<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning	tkr	9 896	10 483	10 572	10 612	10 610
Rörelseresultat	tkr	2 465	1 592	734	-732	-2 731
Resultat efter finansiella poster	tkr	2 089	837	-1 335	-3 441	-6 023
Balansomslutning	tkr	240 306	238 545	240 207	239 810	247 106
Soliditet	%	58,8	58,2	57,5	54,0	53,8
Likviditet	%	174	106	100	21	278
Brf avgift kr/kvm inklusive bränsle	tkr	707	757	765	781	781
Lån per kvm bostadsyta	tkr	10 692	10 858	11 134	12 019	12 382

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Kassalikviditet är omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

	<u>Inbetalda insatser</u>	<u>Upplåtelse-avgift</u>	<u>Fond för underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Vid årets början	129 059 243	7 209 193	4 371 357	-2 535 127	837 441	138 942 107
Nyupplåtelse	343 000	-	-	-	-	343 000
Avsättning fond enl stadgar	-	-	1 200 000	-1 200 000	-	-
Ianspråktagande fond	-	-	-2 755 017	2 755 017	-	-
Extra avsättning fond	-	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	837 441	-837 441	-
Årets resultat	-	-	-	-	2 095 431	2 095 431
Vid årets slut	129 402 243	7 209 193	2 816 340	-142 669	2 095 431	141 380 538

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-142 669
Årets resultat före fondavsättning	2 095 432
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	1 952 763

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Ianspråktagande av underhållsfond	-1 397 150
Avsättning till underhållsfond	1 700 000
Avsättning till underhållsfond utöver budget	1 300 000
Balanseras i ny räkning	349 913
	<hr/>
	1 952 763

Resultaträkning	Not	2016	2015
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 896 387	10 483 044
Summa rörelseintäkter		9 896 387	10 483 044
Rörelsekostnader			
Underhåll		-1 397 150	-2 755 017
Driftskostnader	3	-3 650 860	-3 749 831
Personalkostnader	4	-643 789	-532 011
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 739 161	-1 854 301
Summa rörelsekostnader		-7 430 960	-8 891 160
Rörelseresultat		2 465 427	1 591 884
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 401	1 007
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-381 396	-755 449
Summa finansiella poster		-375 995	-754 442
Resultat efter finansiella poster		2 089 432	837 442
Skatt		6 000	-
Årets resultat		2 095 432	837 442
Tillägg till resultaträkning			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		2 095 432	837 442
Avsättning till fond enligt UH-plan		-1 700 000	-1 200 000
Ianspråkstagande årets underhåll		1 397 150	2 755 017
Förslag till extra avsättning fond		-1 300 000	-
Årets resultat efter poster underhållsfond		492 582	2 392 459

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	233 693 798	235 432 959
Pågående arbeten		73 704	-
		<u>233 767 502</u>	<u>235 432 959</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar		13 320	18 648
		<u>13 320</u>	<u>18 648</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>233 780 822</u>	<u>235 451 607</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordran		74 548	55 676
Övriga kortfristiga fordringar		133 156	102 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		145 926	117 975
		<u>353 630</u>	<u>276 000</u>
<u>Kassa och bank</u>		<u>6 171 506</u>	<u>2 872 659</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>6 525 136</u>	<u>3 148 659</u>
Summa tillgångar		<u>240 305 958</u>	<u>238 600 266</u>

Balansräkning	Not	2016-12-31	2015-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		136 611 436	136 268 436
Fond för yttre underhåll		2 816 340	4 371 357
Summa bundet kapital		139 427 776	140 639 793
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-142 669	-2 535 127
Årets resultat		2 095 432	837 442
Summa fritt eget kapital		1 952 763	-1 697 685
Summa eget kapital		141 380 539	138 942 108
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	95 176 994	96 676 994
Summa långfristiga skulder		95 176 994	96 676 994
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		815 227	381 864
Övriga kortfristiga skulder		33 872	81 680
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 399 326	1 017 621
Summa kortfristiga skulder		3 748 425	2 981 165
Summa eget kapital och skulder		240 305 958	238 600 267

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre bolag (K2).

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.

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%

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årsavgifter, bostäder	6 006 228	6 434 585
Hyror bostäder	720 236	735 718
Hysesintäkter, lokaler	1 628 369	1 743 422
Hysesintäkter; garage och P-platser	1 083 469	1 122 746
Hyror, extra förråd	62 700	54 000
El, värme, fastighetsskatt	247 111	212 845
Övrigt	148 275	179 729
Summa	<u>9 896 388</u>	<u>10 483 045</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsskatt	313 424	292 639
Fastighetsförsäkring	67 728	62 907
Ekonomisk förvaltning	137 287	132 260
Kabel-TV	427 004	425 369
Juridiska kostnader	39 691	51 108
Konsult inkl teknisk förvaltning	88 105	90 019
Revision	24 759	33 486
Fastighetsskötsel	-	10 997
Trappstädning	215 505	166 387
Hissar	62 982	93 988
Reparationer/Löpande underhåll	464 109	803 551
Reparationer lgh inför försäljning	95 090	-
Drift och förbrukning	43 483	46 662
Vatten	237 455	225 007
Uppvärmning	784 899	704 278
El	227 139	222 537
Sophämtning	196 707	192 418
Bevakning	70 814	69 753
Övrigt	154 679	126 464
	<u>3 650 860</u>	<u>3 749 830</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Arvoden	184 963	148 873
Löner	326 723	288 100
	<u>511 686</u>	<u>436 973</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	132 103	95 038
	<u>643 789</u>	<u>532 011</u>
Löner omfattar :		
Lön till fastighetsskötare	189 000	178 380
Förlorad arbetsförtjänst	137 723	109 720

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Byggnader	1 085 089	1 085 089
Markanläggningar	10 351	10 351
Fastighetsförbättringar	273 775	388 915
Gårdshuset	306 633	306 633
Garaget	63 313	63 313
	<u>1 739 161</u>	<u>1 854 301</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Räntekostnader, fastighetslån	369 334	750 101
Övriga räntekostnader	285	-
Övriga finansiella kostnader	11 777	5 348
	<u>381 396</u>	<u>755 449</u>

UB

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Ingående ackumulerade avskrivningar	-16 879 747	-15 025 446
Årets avskrivningar	-1 739 161	-1 854 301
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 618 908	-16 879 747
Utgående restvärde enligt plan	<u>233 693 798</u>	<u>235 432 959</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	78 338 958	78 338 958
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	114 600 000	104 000 000
Taxeringsvärde mark	157 146 000	91 975 000
	<u>271 746 000</u>	<u>195 975 000</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Lånebelopp 2016-12-31	Räntesats	Konv.datum
SEB	62 227 052	0,42% rörl	2017-03-15
SEB	27 895 537	0,42% rörl	2017-03-15
SEB	<u>6 554 405</u>	0,40% rörl	2017-03-15
Totalt	96 676 994		

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

Ställda säkerheter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	130 500 000	130 500 000
	<u>130 500 000</u>	<u>130 500 000</u>

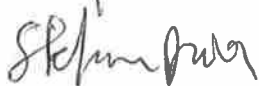
Göteborg 2017-04-10



Peter Arnbert



Peter Åberg



Stefan Alvevid



Linnea Hult

Anette Vedilago Hemlin



Elisabeth Eskesjö



Siv Eurén

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-13.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Åsa Nilsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 för år 2016.

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 2016 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.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten den auktoriserade revisorns ansvar samt den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisning och återfinns som bilagor till årsredovisningen i form av nyckeltal och finansiell information. Det är styrelsen som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av

HTS

oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 13 april 2017
Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Klas Björusson
Auktoriserad revisor



Åsa Nilsson
Förtroendevald revisor

Enkel Resultaträkning

ÅRETS INBETALNINGAR	Not	2016	2015
Årsavgifter från medlemmar	2	6 006 228	6 434 585
Hysesinbetalningar	2	3 741 885	3 868 730
Lägenhetsförsäljning		0	0
Övriga inbetalningar	2	148 275	179 729
		9 896 388	10 483 044
ÅRETS UTBETALNINGAR			
<i>Utbetalningar för drift</i>			
Taxebundna kostnader	3	-1 446 200	-1 344 240
Löpande underhåll/reparationer	3	-559 199	-803 552
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	3	-313 424	-292 639
Försäkringar	3	-67 728	-62 907
Styrelsearvoden	4	-184 963	-148 873
Kabel-TV	3	-427 004	-425 369
Externa förvaltningstjänster, avtal	3	-440 900	-399 663
Revision	3	-24 759	-33 486
Övrigt	3 & 4	-830 475	-771 114
		-4 294 652	-4 281 843
<i>Planerat underhåll</i>			
Underhåll enligt plan		-1 349 831	-2 755 017
		-1 349 831	-2 755 017
<i>Utbetalningar för kapital</i>			
Ränteintäkter		5 400	1 007
Räntekostnader		-381 396	-755 449
Årets amorteringar		-1 500 000	-2 500 000
		-1 875 996	-3 254 442
SUMMA ÅRETS UTBETALNINGAR		-7 520 479	-10 291 302
KONSTATERAT RESULTAT		2 375 909	191 742

Nyckeltal

Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2016	2015
BOA (kvm):	9042	9042
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsskatt	34,66	32,36
Ekonomisk förvaltning	15,18	14,63
Kabel-TV	47,22	47,04
Konsult inkl teknisk förvaltning	9,74	9,96
Fastighetsskötsel	0,00	1,22
Trappstädning	23,83	18,40
Reparationer / Löpande underhåll	61,84	88,87
Vatten	26,26	24,88
El	25,12	24,61
Uppvärmning	86,81	77,89
Sophämtning	21,75	21,28
Övrigt	51,33	53,57
Summa driftkostnader	403,77	414,71

Nyckeltal

Driftskostnadsfördelning	2016	2015
Fastighetsskatt	313 424	292 639
Ekonomisk förvaltning	137 287	132 260
Kabel-TV	427 004	425 369
Konsult inkl teknisk förvaltning	88 105	90 019
Fastighetsskötsel	0	10 997
Trappstädning	215 505	166 387
Reparationer / Löpande underhåll	559 199	803 551
Vatten	237 455	225 007
El	227 139	222 537
Uppvärmning	784 899	704 278
Sophämtning	196 707	192 418
Övrigt	464 136	484 367
Summa driftkostnader	3 650 860	3 749 830

