

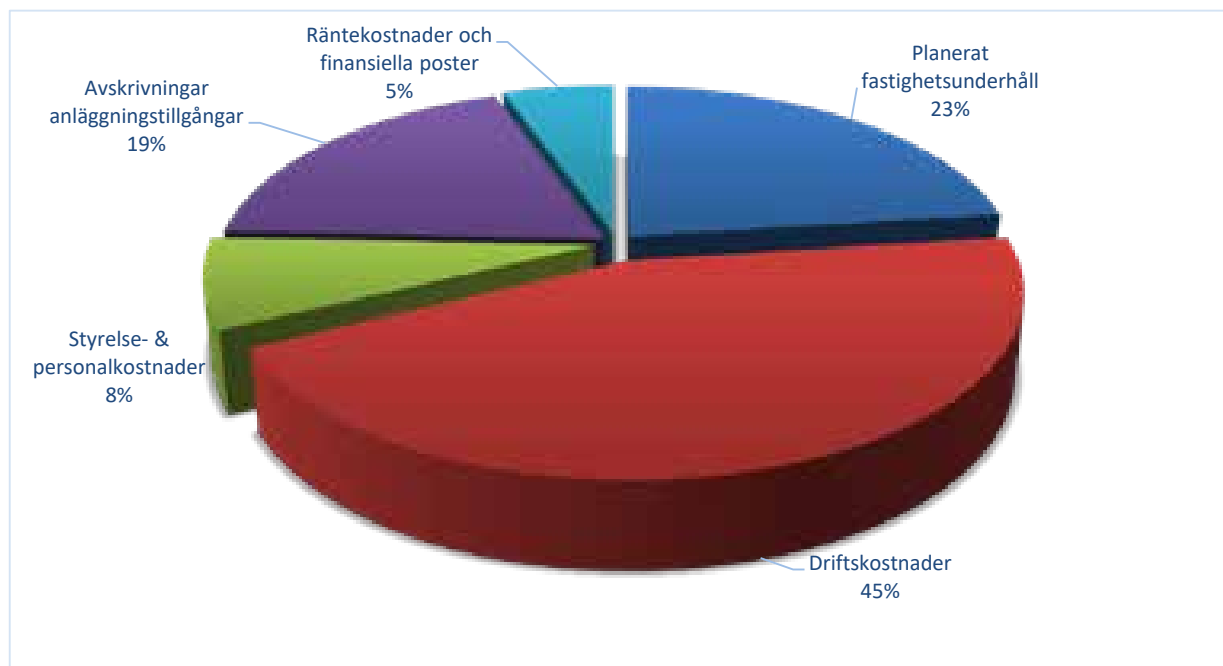


ÅRSREDOVISNING 2017

Brf Linnégatan 41-45

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2017	2016
Planerat fastighetsunderhåll	2 119 769	1 397 150
Driftskostnader	4 121 918	3 650 860
Styrelse- & personalkostnader	744 136	643 789
Avskrivningar anläggningstillgångar	1 737 193	1 739 161
Räntekostnader och finansiella poster	503 556	381 396
Summa kostnader	9 226 572	7 812 356



Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45
Org nr 769609-5328

Årsredovisning för räkenskapsåret 2017

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

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska 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 (äka bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter från föreningens medlemmar.

Vid ordinarie föreningsstämma den 15 maj 2017 deltog 46 röstberättigade medlemmar.

Vi förrättades enligt följande:

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Peter Åberg	ordförande	Reza Mobini	ledamot
Peter Ambert	vice ordförande	Siv Eurén	ledamot
Stefan Alvevid	sekreterare	Linnea Hult	ledamot
Anna Svenningsson	ledamot	Hans Ekgrund	suppleant

Styrelsen har under 2017 haft 11 (13) protokollförda sammanträden.

Föreningsrevisorer

Åsa Nilsson valdes som föreningens internrevisor.
Hans Nordqvist valdes som interntrevisorsuppleant.

Auktoriserad revisor

Klas Björnsson, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.

Valberedning

Till valberedningen invaldes Sverker Cassberg (sammankallande)
Kerstin Mollén och Kenth Osbakk

Avgående styrelseledamöter

Peter Ambert
Siv Eurén

Stefan Alvevid

samt valberedningen och revisorer.

Avgående styrelsesuppleanter

Hans Ekgrund

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 9 074 kvm och lokalarean är 1 058 kvm. I föreningen finns även varnagarage med 91 platser för bil samt 11 mc-platser. I antalet lägenheter nedan ingår 5 (5) st hyresrätter.

Lägenhetsfördelning

20 st 1 rum och kök	inkl våningsplan 7
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 124 st lägenheter plus två som idag fungerar som gäst- respektive företagslägenhet.

Lokal fördelning kommersiella lokaler

Nr	Namn	Yta
5001	Lidl	751 kvm
5002	Supine Lab	<u>307</u> kvm
Totalt		1 058 kvm

samt ett antal mindre förråd.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning har under året köpts från Primär Fastighetsförvaltning AB. Teknisk förvaltning har under året upphandlats och beslutats att köpas in från TidX.

Utöver detta har betydande insatser utförts av enskilda medlemmar i styrelsen.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i IF Commercial fr.o.m 2017-06-01.

Föreningen är medlem hos Bostadsrätterna.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Föreningen har under 2017 utfört reparations- och underhållsarbeten för 2 963 297 kr (1 956 348) varav 843 528 kr (559 198) avser löpande underhåll och reparationer och 2 119 769 kr (1 397 150) planerat underhåll.

Utfört underhåll

Vid sidan av löpande underhåll av fastigheten genomfördes under 2017 ett antal större projekt.

En genomgripande obligatorisk ventilationskontroll, OVK har fortsatt under året och kommer att slutföras under kvartal 1 2018 med det viktiga målet att samtliga lägenheter och lokaler skall ha rätt utrustning och rätt inställning mot våra frekvensstyrda takfläktar.

Gamla 7-Eleven-butiken har genomgått stora renoveringar och kostnaden har delvis belastat föreningen men även nya hyresgästen Supine Lab AB. Enligt förra årets stämmobeslut har lokalen och anslutande korridor från loftgången till trapporna mot Övre Majorsgatan på Linnegatan 45, plan 7 anpassats till lägenhet för försäljning. Nödvändiga el- och vattenarbeten har utförts för att möjliggöra planlösningen i bygglovet och placeringen och dragningen av en stigarledning har ändrats för att uppfylla gällande brandkrav.

Under 2017 monterades även ny utebelysning mot Linnegatan och Övre Majorsgatan. Stor vikt lades vid att de nya armaturena skall ge både funktionell och snygg belysning av gångytor och trappor utan att upplevas som bländande. I planeringen ingick att de även skall fungera bra ihop med, och komplettera kommunens kommande belysning av trottoarytor.

Ekonomi

Likviditeten under året har varit mycket god och förstärktes ytterligare efter försäljningen av en tidigare hyresrätt i slutet 2016. Den goda likviditeten gör att föreningen klarar finansiering av kommande underhållsarbeten 2018 utan att det bör påverka framtida resultat. Tidigare beslutade årliga amorteringar på 1,5 Mkr har fortsatt och med anledning av lägenhetsförsäljningen i slutet av 2016 gjordes en extra amortering i början av 2017 motsvarande lägenhetens insatsbelopp 911 316 kr.

Kostnader för reparationer och löpande underhåll har överstigit budget med över 300 tkr. De större driftskostnadsposterna uppvärmning, kabel-TV, el och vatten har hållit bra mot budget.

Samtliga föreningens lån ligger på en rörlig tremånadersränta. Styrelsen har även under 2017 regelbundet lyft denna ekonomiskt viktiga policyfråga och varit enig om att detta beslut. Räntekostnaderna för 2017 understiger de budgeterade med över 250 tkr. Avgiftssänkning med 10% genomfördes från och med 1 juli 2017. Försäljning av den nytilkomna lägenheten på Linnegatan 45, plan 7 pågår.

Energi

Energiförbrukningsrapporterna visar en liten minskning av kWh för 2017 mot föregående år.

Energibesparande åtgärder diskuteras löpande i styrelsen både när det gäller kostnader och hållbarhet.

Garaget

Under året har alla p-platser varit uthyrda och kötiden varit sex till nio månader. Styrelsen har därför under året sagt upp 10 p-platser för externa hyresgäster i garage 3. Under 2017 inleds planeringen av de omfattande betongarbeten av golv som nu väntar i våra garage. Ett förfrågningsunderlag arbetades fram med tidigare utredningar och nya besiktningar som grund och en entreprenör upphandlades. Renoveringen kommer att starta under våren 2018. Under 2018-2019 kommer en översyn att ske 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. Fler läsare har blivit uppsatta. Under 2018 kommer säkerheten att utvidgas med mer läsare och kameror. Samtliga ventiluttag för stigarledningar som skall försä brandkåren med vatten vid brand har provtryckts och försetts med nödvändiga lock.

Trädgård

WEFIX Entreprenad AB sköter föreningens grönytor, växter och träd. De har lagt upp sitt arbete på sikt och har fortsatt 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. Under 2018 kommer rabatten mellan Lidl och 45:an samt uteplatsrabatten vid Supine ses över.

Information

Månadsblad anslås 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 åtta anslagstavlor i garagen anslås varje årsskifte fakta om städdagar och vad som gäller i våra garage. Dagarna innan städdagar kompletterades denna information med en förvarning i hissar och via mail.

Hemsida

Mer information förmedlas genom föreningens hemsida och utskick via mail fortsätter. Intresset för digital information fortsätter att öka och idag är det drygt 80 personer som får information på detta sätt. Styrelsen fortsätter att sträva efter att allt fler skall ange sin mail för att information snabbt skall nå ut till samtliga boende i huset. Hemsidan uppdateras regelbundet med aktuella nyheter och viktiga meddelanden. Arbetet med att ta fram en modernare och mer estetisk hemsida som tillåter fler funktioner har inletts.

Miljörum

Miljörumsvisionen har fallit väl ut, blivit väldigt uppskattad och nedskräpningen har minskat. Vårt städbolag har numera även uppdraget att städa miljörummen.

Lokalhyresgäster

Ny hyresgäst Supine Lab AB, har tagit över 7-Eleven butiken. Lokalen är totalrenoverad och anpassad till Supines verksamhet.

Tvättstuga, cykelrum och städning

Digital bokning av tvättstugan har under året installerats med premiär i mars 2017. Vidare har armaturer förnyats och städbolaget har utökat städintervallerna. Lekstäddredskap för barn har också köpts in. Arbetet med en återkommande inventering av medlemmarnas cyklar med målet att rensa bort cyklar vars ägare för länge sedan flyttat, fortsätter. Inventeringen kommer att göras vartannat år. Städbolaget har fått i uppdrag att även städa cykelrum. Fyra mindre cykelrum samt barnvagnsrummet är renoverade i april då även arbetet med det stora cykelrummet på 45:an slutfördes. Ett nytt cykelrum för el-cyklar är klart. Vi har upphandlat en ny städfirma som har fått utökade uppdrag. Detta innebär tätare städning av korridorer, entréer och av tvättstuga. Vi fortsätter dessutom att leasa entrémattor.

IT

Vi fortsätter med Bredbandsbolaget och testar vidare nya routrar för att uppnå bättre WiFi. Vi kommer att fullfölja avtalet och kommer att göra en förfrågan till även andra tänkbara leverantörer.

Gymmet

Efter intresseanmälningar från medlemmar utsågs Victor Jansson till ny gymansvarig. I slutet av 2017 har renoveringsarbetet av gymlokalen påbörjats. Ett anslag sattes upp med insamling från medlemmar på förslag till förbättringar. Lokalen har fått bättringsarbete utfört i form av utrensning, ommålning och beställning av nya vikter och maskiner. Arbetet fortlöper inom budget som beslutades efter årsstämma 2017. Det finns utrymme för en ytterligare insamling av önskemål innan arbetet färdigställs 2018.

Kommande arbeten i föreningens underhållsplan reviderad i mars 2018 med uppskattade underhållskostnader av Sustend AB.

2018

Betonglagningar/tätskiktsbeläggning av golv och målning garage	4 800 tkr
Spolning av vattenledningar	250 tkr
Säkerhetsbesiktning taksäkerhetsutrustning	8 tkr
OVK-besiktning med rensning ventilationskanaler och injustering don	58 tkr

2019 - 2022

Översyn gäst- och företagslägenhet	40 tkr
Målning lägenhetskorridor gårdshus	141 tkr
Byte tätskikt lägenhetsterasser	1 660 tkr
Målning plåttak	1 078 tkr
Målning träpanel på terrasslägenheter	73 tkr
Byte gamla tätskiktet på gård plan 3 och 5	1 682 tkr
Målning betong på balkonger	134 tkr
Målning loftgångsgolv, tak och pelare	795 tkr
Målning undersida loftgångar	176 tkr
Byte akustik plattor i tak trapphus	230 tkr
Målning trapphus	863 tkr

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början	177
Antal tillkommande medlemmar	27
Antal avgående medlemmar	20
Antal medlemmar vid årets slut	184

Under verksamhetsåret har 16 (23) lägenhetsöverlåtelser genom försäljning ågt rum inom föreningen motsvarande 13% (19%) av lägenhetsbeståndet.

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

Avgifterna sänktes med 10% 2017-07-01.

Flerårsöversikt

		2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	tkr	9 812	9 896	10 483	10 572	10 612
Rörelseresultat	tkr	1 089	2 465	1 592	734	-732
Resultat efter finansiella poster	tkr	591	2 089	837	-1 335	-3 441
Balansomslutning	tkr	241 379	240 306	238 545	240 207	239 810
Soliditet	%	60,1	58,8	58,2	57,5	54,0
Likviditet	%	265	174	106	100	21
Brf avgift kr/kvm inklusive bränsle	tkr	671	707	757	765	781
Lån per kvm bostadsyta	tkr	10 425	10 692	10 858	11 134	12 019

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Kassalikviditet är omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgift	Fond för underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Vid årets början	129 402 243	7 209 193	2 816 339	-142 669	2 095 432	141 380 538
Nyupplåtelse	568 316	2 518 935	-	-	-	3 087 251
Avsättning fond enl stadgar	-	-	3 000 000	-3 000 000	-	-
lansspråktagande fond	-	-	-1 397 150	1 397 151	-	-
Extra avsättning fond	-	-	-	-	-	-
Balanseras i ny räkning	-	-	-	349 913	-349 913	-
Årets resultat	-	-	-	-	590 852	590 852
Vid årets slut	129 970 559	9 728 128	4 419 189	-1 395 605	2 336 371	145 058 641

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	349 913
Årets resultat före fondavsättning	590 852
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	940 765

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

anspråktagande av underhållsfond	-2 119 769
Avsättning till underhållsfond	1 500 000
Avsättning till underhållsfond utöver budget	1 200 000
Balanseras i ny räkning	360 534
	<hr/>
	940 765

Resultaträkning	Not	2017	2016
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 812 163	9 896 387
Summa rörelseintäkter		<u>9 812 163</u>	<u>9 896 387</u>
Rörelsekostnader			
Underhåll		-2 119 769	-1 397 150
Driftskostnader	3	-4 102 726	-3 650 860
Personalkostnader	4	-744 136	-643 789
Övriga kostnader		-19 192	-
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-1 737 193	-1 739 161
Summa rörelsekostnader		<u>-8 723 016</u>	<u>-7 430 960</u>
Rörelseresultat		1 089 147	2 465 427
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 261	5 401
Räntekostnader och liknande kostnader	6	-503 556	-381 396
Summa finansiella poster		<u>-498 295</u>	<u>-375 995</u>
Resultat efter finansiella poster		590 852	2 089 432
Skatt		-	6 000
Årets resultat		<u>590 852</u>	<u>2 095 432</u>
Tillägg till resultaträkning			
Årets resultat enligt ovan resultaträkning		590 852	2 095 432
Avsättning till fond enligt UH-plan		-1 500 000	-1 700 000
lanspråkstagande årets underhåll		2 119 769	1 397 150
Förslag till extra avsättning fond		-1 200 000	-1 300 000
Årets resultat efter poster underhållsfond		<u>10 621</u>	<u>492 582</u>

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	7	231 956 605	233 693 798
Pågående arbeten		-	73 704
		<hr/>	<hr/>
		231 956 605	233 767 502
		<hr/>	<hr/>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar		23 898	13 320
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		231 980 503	233 780 822
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordran		29 110	74 548
Avgifts- och hyresfordringar		7 274	-
Övriga kortfristiga fordringar		11 397	133 156
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		153 682	145 926
		<hr/>	<hr/>
		201 463	353 630
		<hr/>	<hr/>
<u>Kassa och bank</u>		9 196 993	6 171 506
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		9 398 456	6 525 136
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		241 378 959	240 305 958

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		139 698 687	136 611 436
Fond för yttre underhåll		4 419 190	2 816 340
		<hr/>	<hr/>
Summa bundet kapital		144 117 877	139 427 776
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		349 913	-142 669
Årets resultat		590 852	2 095 432
		<hr/>	<hr/>
Summa fritt eget kapital		940 765	1 952 763
Summa eget kapital		145 058 642	141 380 539
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	92 765 678	95 176 994
		<hr/>	<hr/>
Summa långfristiga skulder		92 765 678	95 176 994
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		598 878	815 227
Övriga kortfristiga skulder		131 640	33 872
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 324 121	1 399 326
		<hr/>	<hr/>
Summa kortfristiga skulder		3 554 639	3 748 425
Summa eget kapital och skulder		241 378 959	240 305 958

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter, bostäder	5 742 455	6 006 228
Hyror bostäder	666 486	720 236
Hysesintäkter, lokaler	1 689 589	1 628 369
Hysesintäkter; garage och P-platser	1 044 368	1 083 469
Hyror, extra förråd	66 000	62 700
El, värme, fastighetsskatt	220 764	247 111
Övrigt	382 500	148 275
Summa	<u>9 812 162</u>	<u>9 896 388</u>

Not 3 Driftskostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Fastighetsskatt	319 205	313 424
Fastighetsförsäkring	67 701	67 728
Ekonomisk förvaltning	148 977	137 287
Kabel-TV	429 816	427 004
Juridiska kostnader	97 914	39 691
Konsult inkl teknisk förvaltning	94 339	88 105
Revision	24 330	24 759
Trappstädning	228 983	215 505
Hissar	63 791	62 982
Reparationer/Löpande underhåll	768 278	464 109
Reparationer lgh inför försäljning	75 250	95 090
Drift och förbrukning	51 672	43 483
Vatten	223 188	237 455
Uppvärmning	736 958	784 899
El	223 633	227 139
Sophämtning	196 959	196 707
Bevakning	66 646	70 814
Övrigt	285 086	154 679
	<u>4 102 726</u>	<u>3 650 860</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Arvoden	186 400	184 963
Löner	404 433	326 723
	<u>590 833</u>	<u>511 686</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	153 303	132 103
Totalt	<u>744 136</u>	<u>643 789</u>
Löner omfattar :		
Lön till fastighetsskötare	201 818	189 000
Förlorad arbetsförtjänst	202 615	137 723

Not 5 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Byggnader	1 085 089	1 085 089
Markanläggningar	10 349	10 351
Fastighetsförbättringar	271 809	273 775
Gårdshuset	306 633	306 633
Garaget	63 313	63 313
	<u>1 737 193</u>	<u>1 739 161</u>

Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Räntekostnader, fastighetslån	493 610	369 334
Övriga räntekostnader	228	285
Övriga finansiella kostnader	9 718	11 777
	<u>503 556</u>	<u>381 396</u>

Not 7 Byggnader och mark

	<u>2017-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	252 312 706	252 312 706
Ingående ackumulerade avskrivningar	-18 618 908	-16 879 747
Årets avskrivningar	-1 737 193	-1 739 161
Utgående ackumulerade avskrivningar	-20 356 101	-18 618 908
Utgående restvärde enligt plan	<u>231 956 605</u>	<u>233 693 798</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	78 338 958	78 338 958
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	114 600 000	114 600 000
Taxeringsvärde mark	157 146 000	157 146 000
	<u>271 746 000</u>	<u>271 746 000</u>

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amorteringar år 2017	Lånebelopp 2017-12-31
SEB	0,35%	rörligt	1 411 316	60 815 736
SEB	0,35%	rörligt	500 000	27 395 537
SEB	0,35%	rörligt	500 000	6 054 405
Totalt			2 411 316	94 265 678
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut				-1 500 000
Summa				92 765 678
Skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen				86 765 678

Ställda säkerheter

	<u>2017</u>	<u>2016</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 9 - 4 - 2018


Peter Åberg


Peter Ambert


Reza Mobini


Anna Svenningsson


Stefan Alvevid



Siv Eurén


Linnea Hult

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-19.

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 2017.

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 2017 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. Revisörernas 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 revisionsmed 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 revisionsmed 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 revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppträ på grund av

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 revisionssed 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 2017 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 försommelse 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 försommelser 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 17 april 2018
Öhrling PricewaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Åsa Nilsson
Förtroendevald revisor

Årsredovisning

Sammanställning av föreningens räkenskaper under året. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultat- och balansräkning samt noter. Årsredovisningen behandlas på ordinarie stämma.

Förvaltningsberättelse

Den del i årsredovisningen som i text förklarar verksamheten. Där redovisas t.ex. vilka som haft uppdrag i föreningen, underhåll som utförts och årets viktiga händelser.

Resultaträkning

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen haft under verksamhetsåret. Intäkterna består till största delen av årsavgifter och hyror. De största kostnaderna brukar vara räntor, skatter, värme och underhåll av fastigheten. Intäkter minus kostnader är föreningens överskott eller underskott.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning i tillgångar och skulder. Tillgångarna är byggnad, mark samt likvida medel. Skulderna består av föreningens lån och skulder, och visar tillsammans med det egna kapitalet hur föreningen finansieras.

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk, dvs. byggnader, mark och inventarier.

Omsättningstillgångar

Omsättningstillgångar är likvida medel och andra tillgångar som i allmänhet kan omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Skulder, t.ex. fastighetslån som föreningen ska betala först efter ett eller flera år.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. När större underhållsarbeten utförs används denna fond.

Avskrivningar

Kostnad för värdeminskning och/eller förslitning av byggnader och inventarier. Avskrivning fördelar kostnader på flera år och påverkar resultaträkningen, men inte likviditeten.

Ställda panter

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

Likviditet

Med detta menas föreningens betalningsberedskap, d.v.s. förmågan att betala sina skulder på kort sikt. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna är likviditeten positiv.

Soliditet

Betyder långsiktig betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till skulderna. Vid låg soliditet är skulderna stora i förhållande till det egna kapitalet, d.v.s. verksamheten är till stor del finansierad med lån.

Eget kapital

Det egna kapitalet kan beskrivas som skillnaden mellan föreningens tillgångar och skulder, och utgörs bland annat av medlemmarnas insatser och summan av verksamhetens årliga resultat.

Enkel Resultaträkning

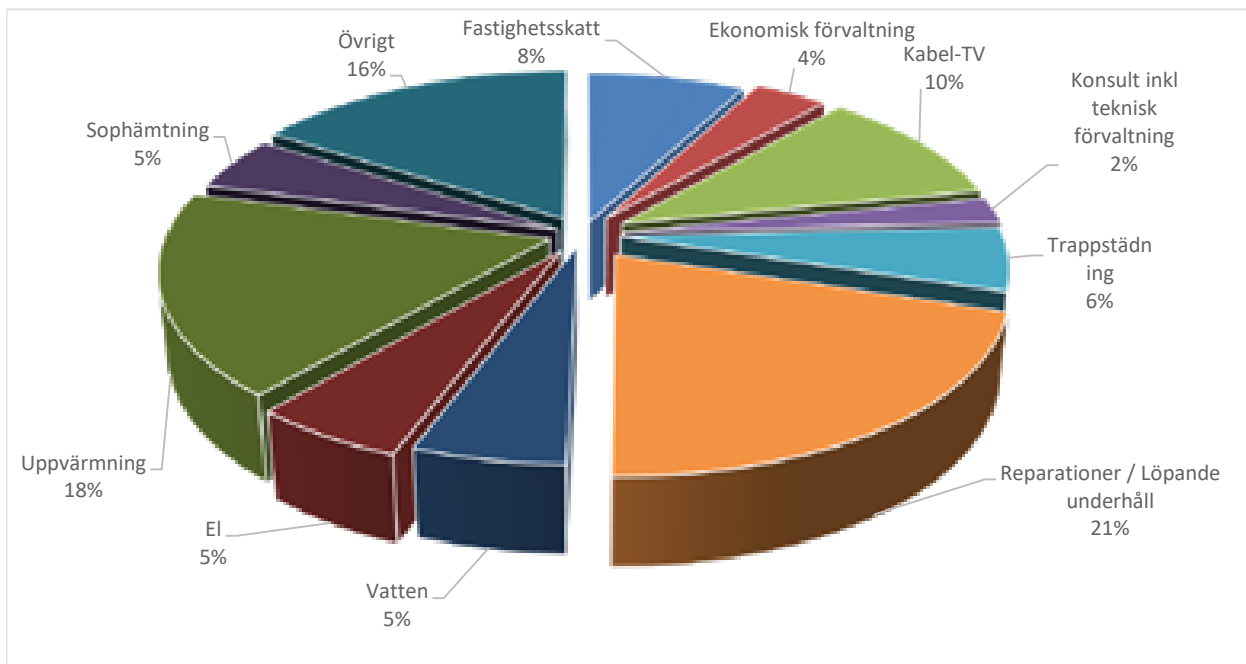
ÅRETS INBETALNINGAR	Not	2017	2016
Årsavgifter från medlemmar	2	5 742 455	6 006 228
Hysesinbetalningar	2	3 687 207	3 741 885
Lägenhetsförsäljning		0	0
Övriga inbetalningar	2	382 500	148 275
		<u>9 812 162</u>	<u>9 896 388</u>
ÅRETS UTBETALNINGAR			
<i>Utbetalningar för drift</i>			
Taxebundna kostnader	3	-1 380 738	-1 446 200
Löpande underhåll/reparationer	3	-843 528	-559 199
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	3	-319 205	-313 424
Försäkringar	3	-67 701	-67 728
Styrelsearvoden	4	-186 400	-184 963
Kabel-TV	3	-429 816	-427 004
Externa förvaltningstjänster, avtal	3	-472 299	-440 900
Revision	3	-24 330	-24 759
Övrigt	3 & 4	-1 122 845	-830 475
		<u>-4 846 862</u>	<u>-4 294 652</u>
<i>Planerat underhåll</i>			
Underhåll enligt plan		-2 119 769	-1 349 831
		<u>-2 119 769</u>	<u>-1 349 831</u>
<i>Utbetalningar för kapital</i>			
Ränteintäkter		5 261	5 400
Räntekostnader		-503 556	-381 396
Årets amorteringar		-2 411 316	-1 500 000
		<u>-2 909 611</u>	<u>-1 875 996</u>
SUMMA ÅRETS UTBETALNINGAR		-9 876 242	-7 520 479
KONSTATERAT RESULTAT		-64 080	2 375 909

Nyckeltal

Nyckeltalsanalys för driftskostnader	2017	2016
BOA (kvm):	9074	9042
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsskatt	35,18	34,66
Ekonomisk förvaltning	16,42	15,18
Kabel-TV	47,37	47,22
Konsult inkl teknisk förvaltning	10,40	9,74
Trappstädning	25,24	23,83
Reparationer / Löpande underhåll	92,96	61,84
Vatten	24,60	26,26
El	24,65	25,12
Uppvärmning	81,22	86,81
Sophämtning	21,71	21,75
Övrigt	72,42	51,33
Summa driftkostnader	452,14	403,77

Nyckeltal

Driftkostnadsfördelning	2017	2016
Fastighetsskatt	319 205	313 424
Ekonomisk förvaltning	148 977	137 287
Kabel-TV	429 816	427 004
Konsult inkl teknisk förvaltning	94 339	88 105
Trappstädning	228 983	215 505
Reparationer / Löpande underhåll	843 528	559 199
Vatten	223 188	237 455
El	223 633	227 139
Uppvärmning	736 958	784 899
Sophämtning	196 959	196 707
Övrigt	657 140	464 136
Summa driftkostnader	4 102 726	3 650 860





PRIMÄR fastighetsförvaltning AB

PRIMÄR fastighetsförvaltning AB har sedan starten 1987 vuxit och är i dag ett av Sveriges största förvaltnings- och fastighetsserviceföretag. Vi vårdar dagligen bostadsfastigheter, kontors- och industrilokaler, köpcentra, butiker, parker och hållplatser. Under de senaste åren har vi kontinuerligt flyttat fram våra positioner genom att vi etablerat oss på flera orter och vi finns nu över hela landet.

Sedan 2003 är vi kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och 14001. Med vår kunskap och erfarenhet i kombination med goda medarbetare skapar vi en mer kostnadseffektiv förvaltning.

www.primar.se

