

---

# Årsredovisning

RB BRF LINNÉA  
1/7 2015 - 30/6 2016  
Org nr 769623-3696

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



# Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för RB BRF LINNÉA får  
härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2015-07-01 - 2016-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela  
kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningen äger fastigheten Sannegården 72:3 i Göteborgs kommun. På fastigheten finns 1 st punkthus i 14 våningar med 50 lägenheter. Byggnaden är uppförd under 2013-2014 genom totalentreprenad med Riksbyggen ekonomisk förening. Produktionskostnaden för byggnad och mark uppgår till 164 135 000 kronor. Fastighetens adress är Monsungatan 51-53 i Göteborg.

### Lägenhetsfördelning:

2 rok	3 rok
24	26

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Gästlägenhet
1	46	1

Total tomtarea:	2 069 m <sup>2</sup>
Total bostadsarea:	3 513 m <sup>2</sup>
Total lokalarea:	54 m <sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde	101 445 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	80 487 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.  
Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 54 m<sup>2</sup>, vilket motsvarar 1,6 procent av fastighetens totalyta.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Yta	Löptid t.o.m.
Havstjärnan Konfektion AB	54 m <sup>2</sup>	2017-02-28

Intäkter från lokalyror utgör ca 2,1% av föreningens totala intäkter.

Riksbyggens kontor i Göteborg har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Göteborg. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

**Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:**

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetservice
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Kone AB	Hissar
Luleå Energi	Elavtal
Telia	Kabel-TV
Aptus	Digitala anslagstavla, taggar mm

En gemensamhetsanläggning Sannegården GA:10 har inrättats för att tillgodse föreningen och fastighetens gemensamma behov av sophantering (sopsuganläggning). Anläggningen förvaltas av Eriksbergs samfällighetsförening och kostnaden för anläggningens drift och skötsel delas enligt andelstal.

Vidare har en gemensamhetsanläggning, Sannegården GA:36, inrättats för att tillgodose föreningens och fastigheternas gemensamma behov av garageplatser. Anläggningarna förvaltas via Eriksbergsdockans Garage Samfällighetsförening och kostnaden för anläggningens drift och skötsel delas enligt andelstal.

Efter den senaste stämman 2015-11-17 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

**Styrelse**

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppgift</b>	<b>Utsedd av</b>	<b>årsstämman</b>
Mikael Abrahamsson	Ordförande	Stämman	2017
Bo Gustafsson	Vice ordförande	Stämman	2017
Catti Ciborius	Sekreterare	Stämman	2016
Barbro Sandelin	Ledamot	Stämman	2016
Johan Leissner	Ledamot	Riksbyggen	2016

**Styrelsesuppleanter**

Robin Zachrisson		Stämman	2017
Ulf Petersson		Stämman	2016
Tatjana Vantchantchin		Riksbyggen	2016

**Revisorer och övriga funktionärer**

**Ordinarie revisorer**

Susanne Blom Persson	Revisor	Stämman	2016
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman	

**Revisorssuppleanter**

Christian Eklöf		Stämman	2016
-----------------	--	---------	------

**Valberedning**

Anders Holm	Valberedning	Stämman	
Johan Landtmanson	Valberedning	Stämman	
Peter Gyllander	Valberedning	Stämman	

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om en avgiftsfri månad i december 2016 för samtliga medlemmarna baserat på föreningens goda ekonomi.

Årsavgiften för 2016 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m<sup>2</sup>/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 39 tkr och planerat underhåll för 184 tkr.

Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

## Verksamhet

Fortlöpande kontroll och översyn av föreningens fastigheter och övriga egendom har ägt rum enligt föreningens stadgar. Bland de större arbetena som gjorts under året kan nämnas att vi gjort om våra planteringar på framsidan av huset. Detta arbete gjordes under våren och blev klart lagom till semestern.

Vi har fortfarande kvar att göra om planteringarna på baksidan, dels längs med gångbanan där det i dag är en häck och låg buskplantering in mot huset, dels på uteplatsen på plan 2 vid den övre entrén. Vid uteplatsen kommer det troligen att bli förändring av stenläggning och placering av bänkar. Planeringen av detta pågår och förutsättningen är att hela omdaning gjord under våren 2017. Det beräknas vara klart framåt försommaren.

När vi köpte våra lägenheter marknadsfördes vår förening och fastighet som kvalificerad för Miljöbyggnad Silver. Denna tillfälliga certifiering gällde under två års tid vilken förföll i april. Styrelsen har bestämt att vi även fortsättningsvis ska uppfylla samma certifieringsnivå och denna certifiering pågår. Hela processen tar upp till 9 månader att få gjord. När detta väl är klart och vi har fått vår nya certifiering får vi en ny tavla att montera upp i entrén som ett åtråvärt mål.

## Ordförande har ordet

Vi har nu gjort vår andra inteckning i föreningens historia och avslutat verksamhetsår 2015-2016. Jag har haft förmånen att få sitta som ordförande under dessa två år och det har varit minst sagt en berg- och dalbaneperiod. Samtidigt består styrelsen inte bara av undertecknad - det är ett gemensamt arbete av 6 personer. Det gångna året har varit ganska intensivt och mycket har handlat om vår 2-årsbesiktning. Efter flertalet turer gjordes en sista ombesiktning i juni.

Samarbetet med vår förvaltare, Riksbyggen MO Göteborg, har under året knakat en del. Vi har med anledning av detta förhandlat om delar av vårt förvaltningsavtal vilket har lett till att vi är mer fria att sköta oss själva. Avtalet har fortfarande en löptid till 2018-12-31.

Föreningens ekonomi är en viktig beståndsdel av vårt arbete. Målet är att ha en sund ekonomi som samtidigt tillåter att vi klarar av mindre icke budgeterade utgifter. Vi har i år, liksom i fjol, både lagt om och amorterat på våra lån och samtidigt lyckats sänka räntekostnaden väsentligt. Ett arbete som fortgår även kommande verksamhetsår, vilket samtidigt leder till att vår ekonomi är fortsatt stabil och vi följer vår underhållsplan med årlig avsättning. Under året har det gjorts 5 överlåtelse där priset visar på ett bibehållet bra värde på vår förening. Lägenheterna i Brf Linnea är eftertraktade på bostadsmarknaden.

En god kommunikation och kontakt med föreningens alla medlemmar är en ledstjärna i vårt styrelsearbete. Genom våra olika kanaler, infobladet-infotavlan-hemsidan, har vi velat förmedla information och nyheter till våra medlemmar. Detta verkar ha fallit positivt ut och är vägar vi kommer att fortsätta med. Vi har haft 21 infoblad under året vilka har anslagits på vår glastavla i entrén samt skickats ut till medlemmar på mejl och utöver detta även 13 infoblad på vår digitala. All it-teknik till trots är ändå det personliga mötet det allra viktigaste för en bra dialog och kommunikation.

Trivselgruppen har anordnat AfterWork- kvällar med olika innehåll som till exempel grillkvällar och glöggmingel. Dessa har efter lite inkörning fått bra tillströmning av medlemmar och i det sammanhanget blivit till inofficiella medlemskvällar. Något som upplevs positivt.

Tillsammans har vi en ekonomisk förening. Alla är vi delägare i vårt boende och de vinster vi gör går tillbaka till oss medlemmar i olika form. Under nästa verksamhetsår har vi budgeterat med en mindre återbäring.

På årsstämman kan medlemmarna visa att vi har en levande förening. Då träffas vi för att besluta om framtiden och välja den styrelse som ska företräda oss under det kommande året. Det är ni medlemmar i Bostadsrättsföreningen Linnea som har ansvaret. Jag vill uppmana alla att ta sin chans att påverka.

Välkomna till årsstämman 2016!

Mikael Abrahamsson  
Ordförande

**Föreningens underhållsplan** uppdaterades senast i september 2014.

<b>Årets utförda underhåll</b>	<b>Belopp tkr</b>
Markytor	184

I resultatet ingår avskrivningar med 1 079 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 518 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

## Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 72 personer.  
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 3).

## Flerårsöversikt

<b>Resultat och ställning (tkr)</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning*	2 698	2 694
Resultat efter finansiella poster	- 561	- 298
Årets resultat	- 561	- 298
Resultat exklusive avskrivningar	518	781
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	248	736
Balansomslutning	163 327	164 112
Kassaflöde, indirekt metod	389	85
Soliditet	81%	81%
Likviditet	162%	154%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>	676	676
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m <sup>2</sup>	229	207
Ränta, kr/m <sup>2</sup>	175	228
Lån, kr/m <sup>2</sup>	8 478	8 559

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-447 799
Årets resultat före fondförändring	-561 482
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-270 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	<u>183 750</u>
Summa underskott	-1 095 532

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -1 095 532

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

# Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-07-01 2016-06-30	2014-07-01 2015-06-30
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 697 574	2 693 907
Övriga rörelseintäkter	2	18 780	234 484
<b>Summa rörelseintäkter, m.m.</b>		<b>2 716 354</b>	<b>2 928 391</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	3	-1 001 629	- 739 590
Övriga externa kostnader	4	- 504 004	- 533 812
Personalkostnader	5	- 75 349	- 65 919
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	6	-1 079 166	-1 079 166
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 660 148</b>	<b>-2 418 487</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>56 206</b>	<b>509 904</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7	2 300	2 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 569	2 647
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 622 558	- 812 727
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>- 617 689</b>	<b>- 807 780</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>- 561 482</b>	<b>- 297 876</b>
<b>Årets resultat</b>	17	<b>- 561 482</b>	<b>- 297 876</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	161 841 668	162 920 834
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>161 841 668</b>	<b>162 920 834</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	75 000	–
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>75 000</b>	<b>–</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>161 916 668</b>	<b>162 920 834</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	–	157
Övriga fordringar	13	122 491	265 778
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	133 860	159 223
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>256 351</b>	<b>425 158</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	15	–	250 000
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>250 000</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	16	1 154 394	515 875
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 154 394</b>	<b>515 875</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 410 745</b>	<b>1 191 033</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>163 327 413</b>	<b>164 111 867</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-06-30	2015-06-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	17		
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		133 145 000	133 145 000
Underhållsfond		236 173	149 923
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>133 381 173</u>	<u>133 294 923</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		- 534 049	- 149 923
Årets resultat		- 561 482	- 297 876
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-1 095 532</u>	<u>- 447 799</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<b><u>132 285 641</u></b>	<b><u>132 847 124</u></b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	30 172 596	30 493 472
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>30 172 596</u>	<u>30 493 472</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	67 000	34 760
Leverantörsskulder		62 262	82 555
Övriga kortfristiga skulder		-	262 250
Skatteskulder		9 320	4 870
Övriga skulder		130 165	5 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	600 428	381 165
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>869 175</u>	<u>771 272</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b><u>163 327 413</u></b>	<b><u>164 111 867</u></b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</b>			
Fastighetsinteckning		30 855 000	30 855 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<u>30 855 000</u>	<u>30 855 000</u>
<b>Ansvarsförbindelser</b>			
Övriga ansvarsförbindelser		Inga	Inga

# Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

## Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

## Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 268 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 412 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2016
- Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.
- För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

## Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	120	2134

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-06-30      2015-06-30

### Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

Årsavgifter, bostäder	2 374 796	2 374 796
Hyror, lokaler	56 900	56 900
Vattenavgifter	105 471	94 736
Elavgifter	160 407	167 476
	<u>2 697 574</u>	<u>2 693 907</u>

*I år redovisas bränsle-, vatten- och elavgifter så att de ingår i nettoomsättningen. Tidigare har dessa avgifter redovisats som övriga rörelseintäkter. Även jämförelsetalen har justerats till den nya principen.*

### Not 2 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	18 600	5 800
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	- 9
Inkassointäkter	180	720
Övriga rörelseintäkter	-	227 973
	<u>18 780</u>	<u>234 484</u>

### Not 3 Driftkostnader

Reparationer	39 026	37 551
Underhåll	183 750	-
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	4 450	4 870
Försäkringspremier	25 403	24 065
Kabel- och digital-TV	145 396	118 577
Fastighetsskötsel	2 721	-
Trädgårdsskötsel	7 250	-
Återbäring från Riksbyggen	- 7 000	- 100
Övriga utgifter, köpta tjänster	9 493	-
Snö- och halkbekämpning	10 340	29 554
Förbrukningsmateriel	39 605	49 577
Vatten	85 521	46 527
El	215 810	212 262
Uppvärmning	183 088	159 565
Sophantering och återvinning	56 776	57 143
	<u>1 001 629</u>	<u>739 590</u>

**Not 4 Övriga externa kostnader**

Avräkning med Riksbyggen enl. RB-avtal	–	32 963
Fritidsmedel	5 116	1 680
Arvode för ekonomisk förvaltning	464 345	451 566
Annonsering	–	900
IT-kostnader	–	4 050
Juridiska kostnader	225	900
Styrelsearvode	–	6 945
Arvode, yrkesrevisorer	18 176	31 808
Möteskostnader	2 543	–
Kontorsmateriel	7 092	–
Konstaterade förluster hyror/avgifter	2	–
Medlems- och föreningsavgifter	3 000	3 000
Bankkostnader	2 605	–
Övriga externa kostnader	900	–
	<u>504 004</u>	<u>533 812</u>

**Not 5 Personalkostnader**

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	51 770	46 000
Arvode till valberedningen	2 420	–
Arvode vicevärd	4 980	–
Övriga ersättningar till förtroendevalda	–	329
Föreningsvald revisor	–	3 000
Utbildning, förtroendevalda	–	1 400
Summa	<u>59 170</u>	<u>50 729</u>
Sociala kostnader	<u>16 179</u>	<u>15 190</u>
	<u>75 349</u>	<u>65 919</u>

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar**

Byggnader	<u>1 079 166</u>	<u>1 079 166</u>
	1 079 166	1 079 166

**Not 7 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar**

Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseförening	<u>2 300</u>	<u>2 300</u>
	2 300	2 300

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	276
Ränteintäkter från likviditetsplacering via SBAB	2 570	1 689
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	- 1	682
	<u>2 569</u>	<u>2 647</u>

**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

Räntekostnader för fastighetslån	620 546	813 329
Övriga räntekostnader	2 012	- 602
	<u>622 558</u>	<u>812 727</u>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	129 500 000	129 500 000
Mark	34 500 000	34 500 000
	<u>164 000 000</u>	<u>164 000 000</u>
Årets anskaffningar		
	-	-
Summa anskaffningsvärden	<u>164 000 000</u>	<u>164 000 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-1 079 166	-
	<u>-1 079 166</u>	<u>-</u>
Årets avskrivning byggnader	-1 079 166	-1 079 166
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	<u>-2 158 332</u>	<u>-1 079 166</u>
Restvärde enligt plan vid årets slut	<u>161 841 668</u>	<u>162 920 834</u>
Varav		
Byggnader	127 341 668	128 420 834
Mark	34 500 000	34 500 000
Taxeringsvärden		
bostäder	101 445 000	80 000 000
lokaler	57 000	48 700
Totalt taxeringsvärde	<u>101 502 000</u>	<u>80 048 700</u>
varav byggnader	62 350 000	54 364 000

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

150 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	75 000	–
	<u>75 000</u>	<u>–</u>

**Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar**

Avgifts- och hyresfordringar	3 629	638
Kundfordringar	- 3 629	- 481
	<u>–</u>	<u>157</u>

**Not 13 Övriga fordringar**

Skattekonto	122 491	262 852
Andra kortfristiga fordringar	–	2 926
	<u>122 491</u>	<u>265 778</u>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Upplupna ränteintäkter	1 797	302
Förutbetalda försäkringspremier	12 900	12 517
Förutbetald elavgift	41 812	24 778
Förutbetald vattenavgift	16 651	16 794
Förutbetald renhållning	30 900	26 063
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 500	29 653
Övriga förutbetalda kostnader	2 300	43 317
Övrigt	–	5 800
	<u>133 860</u>	<u>159 223</u>

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

Likviditetsplacering via Riksbyggen	–	250 000
	<u>–</u>	<u>250 000</u>

**Not 16 Kassa och bank**

Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	600 759	–
Förvaltningskonto i Swedbank	550 634	512 875
	<u>1 154 394</u>	<u>515 875</u>

			2016-06-30	2015-06-30
<b>Not 17 Eget kapital</b>	<b>Bundet</b>	<b>Bundet</b>	<b>Fritt</b>	<b>Fritt</b>
	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 145 000	149 923	- 149 923	- 297 876
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 297 876	297 876
Reservering underhållsfond		270 000	- 270 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 183 750	183 750	
Årets resultat				- 561 482
Vid årets slut	133 145 000	236 173	- 534 049	- 561 482

#### **Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut**

Inteckningslån		30 239 596	30 528 232
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 67 000	- 34 760
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		30 172 596	30 493 472

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,41%	2017-03-01		10 000 000	6 250	9 993 750
NORDEA HYPOTEK AB	0,41%	2017-03-01		10 000 000		10 000 000
SBAB BANK AB	0,50%		10 000 000		10 000 000	
SBAB BANK AB	2,61%	2016-03-01	10 264 116		10 264 116	
SBAB BANK AB	3,72%	2019-03-01	10 264 116		18 270	10 245 846
			<b>30 528 232</b>	<b>20 000 000</b>	<b>20 288 636</b>	<b>30 239 596</b>

#### **Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna sociala avgifter	19 491	15 190
Upplupna räntekostnader	35 177	59 427
Upplupna elkostnader	14 944	15 123
Upplupna vattenavgifter	10 500	7 000
Upplupna värmekostnader	8 066	6 983
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	65 780	49 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 750	-
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	249 720	215 442
	600 428	381 165

Göteborg 2016-

---

Mikael Abrahamsson

---

Bo Gustafsson

---

Catti Ciborius

---

Barbro Sandelin

---

Johan Leissner

Vår revisionsberättelse har lämnats  
Örlings PricewaterhouseCoopers AB

---

Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor

---

Susanne Blom Persson  
Revisor



# Ordlista

## **Anläggningstillgångar**

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

## **Ansvarsförbindelser**

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

## **Avskrivning**

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

## **Balansräkning**

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

## **Bränsletillägg**

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

## **Ekonomisk förening**

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet.

## **Folkrörelse**

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

## **Fond för inre underhåll**

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

## **Fond för yttre underhåll**

Enligt föreningens stadgar skall en årlig avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

## **Förlagsinsats**

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke-medlemmar tillför en ekonomisk förening. Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar. För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

## **Förvaltningsberättelse**

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser.

### **Interimsfordringar**

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

### **Interimsskulder**

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

### **Kortfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar inom ett år.

Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

### **Likviditet**

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

### **Långfristiga skulder**

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

### **Resultaträkning**

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex.

värdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen.

Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

### **Skuldkvot**

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

### **Soliditet**

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

### **Ställda säkerheter**

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

### **Värdeminskning av fastigheten**

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

### **Årsavgift**

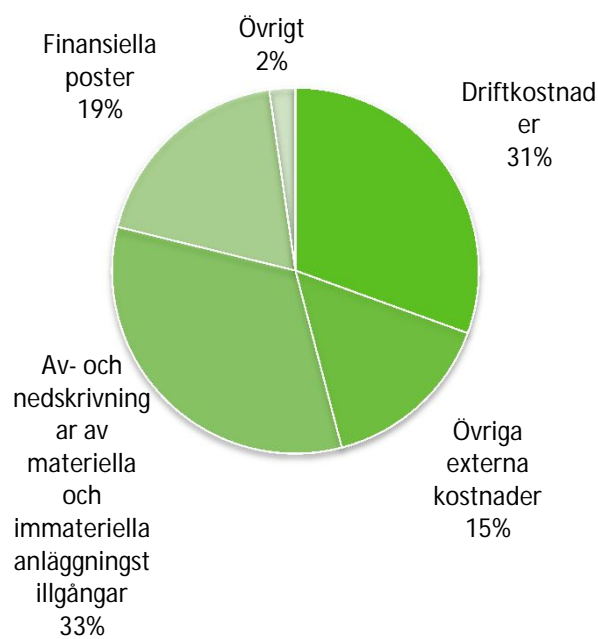
Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

### **Årsredovisning**

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

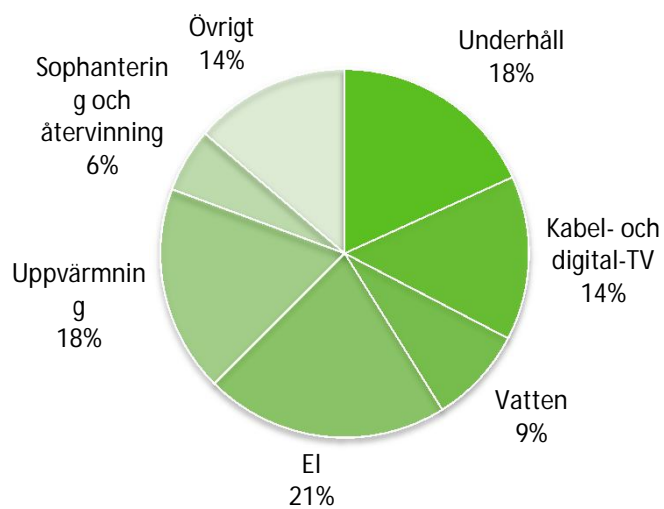
# Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	1 001 629	739 590
Övriga externa kostnader	504 004	533 812
Personalkostnader	75 349	65 919
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 079 166	1 079 166
Finansiella poster	617 689	807 780
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 277 836</b>	<b>3 226 268</b>



**Driftkostnadsfördelning**

	2016	2015
Reparationer	39 026	37 551
Underhåll	183 750	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	4 450	4 870
Försäkringspremier	25 403	24 065
Kabel- och digital-TV	145 396	118 577
Fastighetsskötsel	2 721	0
Trädgårdsskötsel	7 250	0
Återbäring från Riksbyggen	- 7 000	- 100
Övriga utgifter, köpta tjänster	9 493	0
Snö- och halkbekämpning	10 340	29 554
Förbrukningsmateriel	39 605	49 577
Vatten	85 521	46 527
El	215 810	212 262
Uppvärmning	183 088	159 565
Sophantering och återvinning	56 776	57 143
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>1 001 629</b>	<b>739 590</b>



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
<b>BOA (kvm):</b>	3513	3513
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	11	11
Underhåll	52	0
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	1	1
Försäkringspremier	7	7
Kabel- och digital-TV	41	34
Fastighetsskötsel	1	0
Trädgårdsskötsel	2	0
Återbäring från Riksbyggen	-2	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	0
Snö- och halkbekämpning	3	8
Förbrukningsmateriel	11	14
Vatten	24	13
El	61	60
Uppvärmning	52	45
Sophantering och återvinning	16	16
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>285</b>	<b>211</b>