
Årsredovisning

2017-07-01 – 2018-06-30

RB BRF Linnéa
Org nr: 769623-3696



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	3
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Bilagor

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RB BRF Linnéa får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2017-07-01 till 2018-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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.

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

Lägenhetsfördelning

2 r.o.k	3 r.o.k.
24	26

Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garage	Gästlägenhet
1	46	1

Total tomtarea	1 775 m ²
Total bostadsarea	3 513 m ²
Total lokalarea	54 m ²
Årets taxeringsvärde	101 445 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 445 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Föreningen är frivilligt momsregisterad för 54 m², vilket motsvarar 1,6 procent av fastighetens totalyta.

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan:

Företag	Yta
Felicia Blommor	54 m ²

Intäkter från lokalhyror utgör ca 2,6 % 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 väsentliga avtal:

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

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

Vidare har en gemensamhetsanläggning Sannegården GA:36 inrättats för att tillgodose föreningen och fastighetens gemensamma behov av garageplats. Anläggningen förvaltas av Eriksbergsdockans Garage Samfällighetsförening och kostnaden för anläggningens drift och skötsel delas enligt andelstal.

Efter den senaste stämman 2017-12-12 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mikael Abrahamsson	Ordförande	Stämman	2019
Bo Gustafsson	Vice ordförande	Stämman	2019
Lisbeth Vaahtera	Sekreterare	Stämman	2018
Barbro Sandelin	Ledamot	Stämman	2018
Ulf Petersson	Ledamot	Stämman	2019
Fredrik Svensson	Ledamot	Riksbyggen	2018

Styrelsesuppleanter	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Mats Harryson	Stämman	2019
Catti Ciborius	Stämman	2018
Tatjana Vantchantchin	Riksbyggen	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
Susanne Blom Persson	Revisor	Stämman
Revisionsbyrå PWC	Auktoriserad revisor	Stämman

Revisorssuppleanter	Utsedd av/kommentar
Christian Eklöf	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Anders Holm	Stämman

Ordförande har ordet

Nu har vi lagt ytterligare ett år bakom oss. Det här året har varit lite av ett mellanår sett ur styrelsens verksamhetsperspektiv. Mycket av arbetet som lagts ner har varit för att konsolidera tidigare år. Fastigheten är inne på sitt femte år medan föreningen bara har avverkat sitt fjärde. I och med detta femte år rinner ut vid årsskiftet 2018/2019 gäller samma sak för vårt nuvarande förvaltningsavtal. Styrelsen började under hösten arbetet med att ta fram ett förfrågningsunderlag. Under våren har sedan ett antal utvalda entreprenörer inbjudits att delta i upphandling av nytt förvaltningsavtal.

Under året har vi fortsatt arbetet med att iordningsställa planteringarna som gjordes på framsidan. Det har kompletterats med att utbyta växter som inte tagit sig. Nu är vi också igång med steg 2 i processen där vi ska iordningsställa planteringen på baksidan mot lekplatsen. Det som tidigare var ogräs och busksnår kommer att ersättas med gräsmatta och en mindre buskplantering längst in mot muren mot Brf Ellinor och runt luftintaget. Gräsmatta kommer även att anläggas i området mellan gångbana och husväggen på plan 2 fram till porten. Senare delen under nästa räkenskapsår kommer hela projektet att färdigställas, även området runt flaggstången och pergolan.

Föreningens ekonomi är en viktig beståndsdel i vårt arbete. Vi har i år, på samma sätt som tidigare, amorterat våra lån ytterligare och samtidigt sänkt vår räntekostnad. Vi har förlängt ett lån hos Nordea med löptid på ett (1) år. Under 2019 ska vi lägga om vårt tredje stora lån vilket har varit låst i fem (5) år. Vi hoppas på Riksbanken, att de låter räntan stanna kvar på det låga läge som är idag. Brf Linnea har i dagsläget en sund ekonomi och våra lägenheter är eftertraktade och bibehåller fortfarande ett högt värde på bostadsmarkanden.

Rensning cykelrum gjorde vi också under våren. På de 4 år som föreningen varit verksam har ingen rensning av cyklar gjorts. Vi har haft ett par försäljningar under dessa år, avflyttningar som ibland lämnar kvar bland annat cyklar med mera. Det blev ett tiotal cyklar som inte hade någon uppmärkt ägare och dessa flyttades till annan förvaring. Då ingen person gjort anspråk på dessa efter 3 månader var det rätt process. Denna rensning behöver göras på ett intervall på 2-3 år.

På förra årsstämman gjordes en förändring av antalet ledamöter i styrelsen. Vi utökade med en person. Anledningen till detta var att kunna få till ett större antal personer att fördela styrelsens arbetsuppgifter på. Detta var positivt då vår tidigare trivselgrupp har upplösts och gruppens uppgifter har lagts över på styrelsen. Vi utlovade även att anordna två medlemskvällar under året- vår och höst. Vår första medlemskväll i maj hölls på Ostindiefararen Götheborg med guidning av båten och en del frågor från er medlemmar besvarades.

Styrelsen har i år, likt tidigare ordnat Afterwork-kvällar. Bland annat förärade vi Café Cappuccino på kajen med ett par AW-kvällar vilka fick bra tillströmning av medlemmar. I juni arrangerades traditionsenligt en grillkväll. Välbesökt kväll som visar att styrelsens arbete uppskattas.

Jag avslutar ”Ordförande har ordet” på samma sätt som föregående år. Vi är alla delägare i vårt boende och de vinster vi gör går tillbaka till oss medlemmar i olika form. Kom till årsstämman och visa att vi har en levande förening. Det är på årsstämman ni tillsammans, beslutar vilka personer som ska företräda föreningen och er medlemmar kommande året.

Jag vill med denna text uppmana samtliga att använda sin rätt att påverka.

Välkomna till Brf Linneas årsstämma 2018!

Mikael Abrahamsson

Ordförande



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2017.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Lokal, ventilation, garage, markytor	- 147

I resultatet ingår avskrivningar med 1 079, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 492. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningen likviditet.

Medlemsinformation

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 73 personer.
Utöver ovanstående personer är Riksbyggen medlem utan bostadsrättsinnehav.

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

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017/2018	2016/2017	2015/2016	2014/2015
Nettoomsättningen	2 677	2 503	2 698	2 694
Resultat efter finansiella poster	-587	-540	-561	-298
Årets resultat	-587	-540	-561	-298
Resultat exklusive avskrivningar	492	539	518	781
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	222	269	248	736
Balansomslutning	161 543	162 161	163 327	164 112
Kassaflöde, indirekt metod	-321	84	389	85
Soliditet %	81	81	81	81
Likviditet %	268	214	162	154
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	676	676	676	676
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	266	243	229	207
Ränta, kr/m ²	154	140	175	228
Lån, kr/m ²	8 352	8 372	8 478	8 559



Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	133 145 000	418 298	-1 277 657	-540 344
Disposition enl. årsstämmobeslut			-540 344	540 344
Reservering underhållsfond		270 000	-270 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-147 375	147 375	
Årets resultat				-587 258
Vid årets slut	133 145 000	540 923	-1 940 626	-587 258

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-1 818 001
Årets resultat	-587 258
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-270 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	147 375
Summa	-2 527 883

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning

- 2 527 883

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2017-07-01	2016-07-01
		2018-06-30	2017-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	2 677 351	2 502 874
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 733	20 999
Summa rörelseintäkter		2 709 083	2 523 873
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-1 097 167	-955 949
Övriga externa kostnader	Not 5	-499 328	-451 653
Personalkostnader	Not 6	-79 018	-89 227
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 079 167	-1 079 166
Summa rörelsekostnader		-2 754 680	-2 575 995
Rörelseresultat		-45 597	-52 122
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	7 200	6 900
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	2 159	2 675
Räntekostnader och liknande poster	Not 10	-551 020	-497 797
Summa finansiella poster		-541 661	-488 222
Resultat efter finansiella poster		-587 258	-540 344
Årets resultat		-587 258	-540 344

Balansräkning

Belopp i kr		2018-06-30	2017-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	159 683 335	160 762 502
Summa materiella anläggningstillgångar		159 683 335	160 762 502
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 12	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		159 758 335	160 837 502
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	3 934
Övriga fordringar	Not 13	598	5 081
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	239 048	243 507
Summa kortfristiga fordringar		239 646	252 522
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 544 973	1 070 873
Summa kassa och bank		1 544 973	1 070 873
Summa omsättningstillgångar		1 784 619	1 323 395
Summa Tillgångar		161 542 954	162 160 897



Balansräkning

Belopp i kr	2018-06-30	2017-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	133 145 000	133 145 000	
Fond för yttre underhåll	540 923	418 298	
Summa bundet eget kapital	133 685 923	133 563 298	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 940 626	-1 277 657	
Årets resultat	-587 258	-540 344	
Summa fritt eget kapital	-2 527 883	-1 818 001	
Summa eget kapital	131 158 040	131 745 297	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	29 720 145	29 796 562
Summa långfristiga skulder		29 720 145	29 796 562
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		72 000	67 000
Leverantörskulder		188 324	126 848
Skatteskulder		4 450	8 900
Övriga skulder		20 326	21 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	379 669	394 530
Summa kortfristiga skulder		664 770	619 038
Summa Eget kapital och Skulder		161 542 954	162 160 897



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 374 932	2 374 807
Hyror, lokaler	66 570	65 668
Rabatter	0	-197 900
Vattenavgifter	107 327	105 669
Elavgifter	128 522	154 630
Summa nettoomsättning	2 677 351	2 502 874

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Övriga ersättningar	28 381	16 200
Fakturerade kostnader	540	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	2	19
Övriga rörelseintäkter	2 810	4 600
Summa övriga rörelseintäkter	31 733	20 999

Not 4 Driftkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Underhåll	-147 375	-87 875
Reparationer	-46 930	-50 254
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-4 450	-4 450
Samfällighetsavgifter	-71 784	0
Försäkringspremier	-28 421	-29 373
Kabel- och digital-TV	-164 481	-164 575
Återbäring från Riksbyggen	4 875	5 700
Bevakningskostnader	-6 278	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-7 774	-11 737
Snö- och halkbekämpning	-22 492	-10 250
Förbrukningsinventarier	-21 802	-30 847
Vatten	-87 643	-79 716
Fastighetsel	-210 956	-200 602
Uppvärmning	-207 464	-196 509
Sophantering och återvinning	-5 167	-59 924
Förvaltningsarvode drift	-69 025	-35 538
Summa driftkostnader	-1 097 167	-955 949

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Fritidsmedel	-15 055	-5 338
Förvaltningsarvode administration	-416 175	-365 065
IT-kostnader	0	-9 960
Styrelsearvode	-14 882	-7 133
Arvode, yrkesrevisor	-21 431	-14 111
Övriga förvaltningskostnader	-2 320	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-12 118	0
Kontorsmateriel	-2 598	-2 933
Telefon och porto	-1 189	0
Tidskrifter och facklitteratur	0	-470
Medlems- och föreningsavgifter	-3 000	-3 200
Bankkostnader	-3 297	-623
Advokat och rättegångskostnader	-4 859	-41 920
Övriga externa kostnader	-2 402	-900
Summa övriga externa kostnader	-499 328	-451 653

Not 6 Personalkostnader

	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Styrelsearvoden	-59 510	-54 434
Övriga ersättningar	0	-8 355
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-3 430	-7 400
Sociala kostnader	-16 078	-19 038
Summa personalkostnader	-79 018	-89 227

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Avskrivning Byggnader	-1 079 167	-1 079 166
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-1 079 167	-1 079 166
Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från långfristiga fordringar hos och värdepapper i andra företag	7 200	6 900
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	7 200	6 900
Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 085	2 675
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	74	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2 159	2 675
Not 10 Räntekostnader och liknande poster	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Räntekostnader för fastighetslån	-551 020	-497 797
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-551 020	-497 797

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2018-06-30	2017-06-30
Vid årets början		
Byggnader	129 500 000	129 500 000
Mark	34 500 000	34 500 000
	164 000 000	164 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	164 000 000	164 000 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	3 237 498	-2 158 332
	3 237 498	- 2 158 332
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	1 079 166	-1 079 166
	1 079 166	- 1 079 166
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	4 316 664	- 3 237 498
Restvärde enligt plan vid årets slut	159 683 335	160 762 502
Varav		
Byggnader	125 183 336	126 262 502
Mark	34 500 000	34 500 000
	2017	2016
Bostäder	101 000 000	101 000 000
Lokaler	445 000	445 000
Totalt taxeringsvärde	101 445 000	101 445 000
<i>varav byggnader</i>	<i>62 350 000</i>	<i>62 350 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>39 095 000</i>	<i>39 095 000</i>

Not 12 Andra långfristiga fordringar	2018-06-30	2017-06-30
Andra långfristiga fordringar	75 000	75 000
Summa andra långfristiga fordringar	75 000	75 000

Not 13 Övriga fordringar	2018-06-30	2017-06-30
Skattekonto	598	5 081
Summa övriga fordringar	598	5 081

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 663	7 694
Förutbetalda försäkringspremier	15 000	13 000
Förutbetald elavgift	20 000	36 000
Förutbetald vattenavgift	17 000	20 000
Förutbetald renhållning	38 000	36 000
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 000	27 500
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	120 385	103 313
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	239 048	243 507

Not 15 Kassa och bank	2018-06-30	2017-06-30
Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	905 463	304 056
Transaktionskonto	636 509	763 817
Summa kassa och bank	1 544 973	1 070 873

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut	2018-06-30	2017-06-30
Inteckningslån	29 792 145	29 863 562
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-72 000	-67 000
Långfristig skuld vid årets slut	29 720 145	29 796 562

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,59 %	2019-03-01	10 000 000,00	0,00	0,00	10 000 000,00
SBAB	3,72 %	2019-03-01	10 226 062,00	0,00	21 417,00	10 204 645,00
NORDEA	1,25%	2021-02-10	9 637 500,00	0,00	50 000,00	9 587 500,00
Summa			29 863 562,00	0,00	71 417,00	29 792 145,00

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-06-30	2017-06-30
Upplupna sociala avgifter	15 000	14 916
Upplupna räntekostnader	47 000	46 000
Upplupna elkostnader	15 000	14 000
Upplupna vattenavgifter	7 000	7 000
Upplupna värmekostnader	10 000	7 000
Upplupna revisionsarvoden	15 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	59 510	55 454
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 984	19 690
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	206 175	217 470
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	379 669	394 530

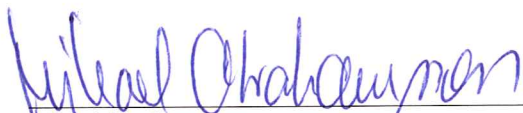
Not 18 Ställda säkerheter

	2018-06-30	2017-06-30
Fastighetsinteckningar	30 855 000	30 855 000

Styrelsens underskrifter

2018-10-08

Ort och datum



Mikael Abrahamsson




Bo Gustafsson



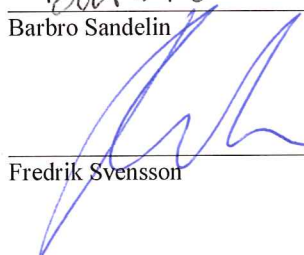
Lisbeth Vaahtera



Barbro Sandelin

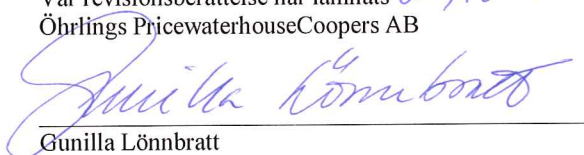


Ulf Petersson



Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 22/10-2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor



Susanne Blom Persson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggen Bostadsrättsförening Linnéa, org.nr 769623-3696

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Linnéa för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 30 juni 2018 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 revisionsssed 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

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Linnéa för räkenskapsåret 2017-07-01 – 2018-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 *Revisorns 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.

Revisorers 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:

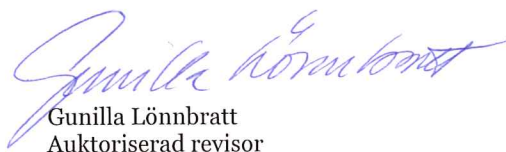
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 och övriga valda revisorers 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 22/10 - 2018
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Susanne Blom Persson
Förtroendevald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

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. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

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

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder 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 reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

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. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

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

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

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. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. 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.

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 är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

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

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Arsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal 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.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens 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.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

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.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

RB BRF Linnéa

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för RB BRF Linnéa i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860