Riksbyggen

Årsredovisning

RB BRF LINNÉA
1/7 2016 - 30/6 2017
Org nr 769623-3696

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

DAGORDNING VID ÅRSSTÄMMA

a) Stämmans öppnande

b) Fastställande av röstlängd

c) Val av stämmoordförande

d) Anmälan av stämmoordförandens val av protokollförare

e) Val av en person som jämte stämmoordföranden 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

Förvaltnings-berättelse

Styrelsen för RB BRF LINNÉA får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-07-01 - 2017-06-30

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.

Föreningens säte är Göteborg. 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:	1 775 m²
Total bostadsarea:	3 513 m²
Total lokalarea:	54 m²
Årets taxeringsvärde	101 445 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	101 445 000 kr

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

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

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Yta
Majas Blommor	54 m²

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 väsentligare avtal:

Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsservice
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 2016-11-15 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	**Uppgift**	**Utsedd av**	
Mikael Abrahamsson	Ordförande	Stämman	2017
Bo Gustafsson	Vice ordförande	Stämman	2017
Lisbeth Vaahtera	Sekreterare	Stämman	2018
Barbro Sandelin	Ledamot	Stämman	2018
Fredrik Svensson	Ledamot	Riksbyggen	2017
Styrelsesuppleanter			
Robin Zachrisson		Stämman	2017
Catti Ciborius		Stämman	2018
Tatjana Vantchantchin		Riksbyggen	2017

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer			
Susanne Blom Persson	Revisor	Stämman	2017
Revisionsbyrå PwC	Auktoriserad revisor	Stämman	
Revisorssuppleanter			
Christian Eklöf		Stämman	2017
Valberedning			
Anders Holm	Valberedning	Stämman	
Johan Landtmanson	Valberedning	Stämman	
Peter Gyllander	Valberedning	Stämman	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Efter att ha antagit budgeten för verksamhetsåret 2016/2017 beslutade styrerlsen om en avgiftsfri månad i december 2016 för samtliga medlemmarna baserat på föreningens goda ekonomi.
Årsavgiften för 2017 uppgick i genomsnitt till 676 kr/m²/år.
Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 50 tkr och planerat underhåll för 88 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. Större arbeten som genomförts under året kan nämnas installation av takarmaturer i två förrådsgångar, genomförd OVK – besiktning (Obligatorisk Ventilations Kontroll). Vi färdigställde omdaningen av framsidan under sommar och höst och arbetet med plan 2 har påbörjats och kommer att färdigställas under nästa verksamhetsår. När vi köpte våra lägenheter marknadsfördes vår förening och fastighet som kvalificerad för Miljöbyggnad Silver. Kvalitetscertifiering för Miljöbyggnad silver har enligt vår förvaltare påbörjats i oktober 2016 och planeras vara genomförd under hösten kommande verksamhetsår. Inga större underhållsarbeten är planerade då vår förening fortfarande är ung och byggnadsgarantin på fem år gäller fram till 2019.

Ordförande har ordet

Vi har i och med 2016-2017 års verksamhets slut gjort ytterligare en inteckning i föreningens historia. Det har nu gått tre år sedan vi tog över föreningen och det har varit tre år av ganska intensivt arbete. I det här skedet borde jag inte behöva nämna att resterna av vår 2-års besiktning fortfarande pågår. Tyvärr är fallet sådant och det är bara att acceptera. Trots alla löften i positiva ordalag från vår byggherre (garantigivare) och tillika förvaltare om att dessa första år skulle vara lätta har vi fått uppleva motsatsen. Dessa motgångar till trots ser vi alla i styrelsen framtiden an med tillförsikt och vill kämpa för att vi alla ska få ett bra boende till en acceptabel boendekostnad.

Under detta verksamhetsår har vi dessutom kunnat ge alla er medlemmar en mindre återbäring genom en avgiftsfri decembermånad. Detta blev resultatet av en väl skött förening av er medlemmar, bland annat minimalt med skadegörelse, vilket innebär lägre utgifter i oplanerat underhåll, detta i kombination med en stabil ekonomi i föreningen.

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 3 överlåtelser där priset visar på ett bibehållet bra värde på vår förening. Lägenheterna i Brf Linnea är eftertraktade på bostadsmarknaden.

Underhållet av vår förenings allmänna ytor har fått och kommer även framöver att få stort utrymme. Förra våren påbörjade vi med att iordningsställa framsidan-vilken vi som styrelse är väldigt nöjda med. Vi har sedan fortsatt med plan 2. Dels har vi de gemensamma ytorna men också den del som ligger parallellt med gångbanan ner mot vår grannförening Brf Ellinor. Dessa två delar har vi förhoppning om att kunna färdigställa under nästa verksamhetsår.

En god kommunikation mellan styrelsen och er medlemmar är en viktig del. Vi har fortsatt med att använda våra olika kanaler, infobladet-infotavla-hemsidan-epost-styrelselådan. Vi har under året haft 31 infoblad vilka har anslagits på vår glastavla i entrén samt skickats ut till medlemmar på mejl och utöver detta även 36 blad på vår digitala infotavla. Det har i år blivit mycket tryckt information till er medlemmar men styrelsen vill ändå betona att vi vill prioritera det personliga mötet då tryckt material enbart är envägs -kommunikation.

Trivselgruppen har i år, lika tidigare, ordnat Afterwork- kvällar. Bland annat förärade vi Cafe Capuccino med en AW kväll och fick bra tillströmning av medlemmar. Jag måste även nämna vår grillkväll i juni, vilken nästan kan sägas ha blivit en tradition (vår första), där vi räknade in flest deltagare hittills. Som ordförande vill jag säga att det har varit ett lyckosamt arbete dessa första tre år med att få till vi-känslan bland er medlemmar.

Jag vill avsluta "Ordföranden har ordet" med en liten blänkare. Alla är vi 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 stämman vi beslutar om vem som ska företräda oss medlemmar kommande året.

Jag vill uppmana alla att använda sin rätt att påverka.

Välkomna till årsstämman 2017!

Mikael Abrahamsson
Ordförande

Föreningens underhållsplan uppdaterades senast i november 2016.

Årets utförda underhåll	Belopp tkr
Lokal, ventilation, garage, markytor	- 88

I resultatet ingår avskrivningar med 1 079 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 539 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 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016/ 2017	2015/ 2016	2014/ 2015
Nettoomsättning	2 503	2 698	2 694
Resultat efter finansiella poster	- 540	- 561	- 298
Årets resultat	- 540	- 561	- 298
Resultat exklusive avskrivningar	539	518	781
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	269	248	736
Balansomslutning	162 161	163 327	164 112
Kassaflöde, indirekt metod	84	389	85
Soliditet	81%	81%	81%
Likviditet	214%	162%	154%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	676	676	676
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	243	229	207
Ränta, kr/m²	140	175	228
Lån, kr/m²	8 372	8 478	8 559

Eget kapital	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets	133 145 000	236 173	- 534 049	- 561 482
Disposition enl. årsstämmobeslut			- 561 482	561 482
Reservering underhållsfond		270 000	- 270 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		- 87 875	87 875	
Årets resultat				- 540 344
Vid årets slut	133 145 000	418 298	-1 277 657	- 540 344

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-1 095 532
Årets resultat före fondförändring	-540 344
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-270 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	87 875
Summa underskott	-1 818 001

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning	-1 818 001

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	2	2 502 874	2 697 574
Övriga rörelseintäkter	3	20 999	18 780
Summa rörelseintäkter, m.m.		2 523 873	2 716 354
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 955 949	-1 001 629
Övriga externa kostnader	5	- 451 653	- 504 004
Personalkostnader	6	- 89 227	- 75 349
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-1 079 166	-1 079 166
Summa rörelsekostnader		-2 575 995	-2 660 148
Rörelseresultat		**- 52 122**	**56 206**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	8	6 900	2 300
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 675	2 569
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 497 797	- 622 558
Summa finansiella poster		- 488 222	- 617 689
Resultat efter finansiella poster		**- 540 344**	**- 561 482**
Årets resultat		**- 540 344**	**- 561 482**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	160 762 502	161 841 668
Summa materiella anläggningstillgångar		160 762 502	161 841 668
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	11	75 000	75 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		75 000	75 000
Summa anläggningstillgångar		**160 837 502**	**161 916 668**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 934	–
Övriga fordringar	12	5 081	122 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	243 507	133 860
Summa kortfristiga fordringar		252 522	256 351
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 070 873	1 154 394
Summa kassa och bank		1 070 873	1 154 394
Summa omsättningstillgångar		**1 323 395**	**1 410 745**
SUMMA TILLGÅNGAR		**162 160 897**	**163 327 413**

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-06-30	2016-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		133 145 000	133 145 000
Underhållsfond		418 298	236 173
Summa bundet eget kapital		133 563 298	133 381 173
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 277 657	- 534 049
Årets resultat		- 540 344	- 561 482
Summa fritt eget kapital		-1 818 001	-1 095 532
Summa eget kapital		**131 745 297**	**132 285 641**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	29 796 562	30 172 596
Summa långfristiga skulder		29 796 562	30 172 596
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	67 000	67 000
Leverantörskulder		126 848	62 262
Skatteskulder		8 900	9 320
Övriga skulder		21 760	130 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	394 530	600 428
Summa kortfristiga skulder		619 038	869 175
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**162 160 897**	**163 327 413**

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

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.

Not 2 Årsavgifter och hyresintäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	2 374 807	2 374 796
Hyror, lokaler	65 668	56 900
Rabatter	- 197 900	–
Vattenavgifter	105 669	105 471
Elavgifter	154 630	160 407
	2 502 874	2 697 574

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Övriga ersättningar	16 200	18 600
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	19	0
Inkassointäkter	180	180
Övriga rörelseintäkter	4 600	–
	20 999	18 780

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	50 254	39 026
Underhåll	87 875	183 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	4 450	4 450
Försäkringspremier	29 373	25 403
Kabel- och digital-TV	164 575	145 396
Fastighetsskötsel	6 537	2 721
Trädgårdsskötsel grundavtal	29 000	7 250
Återbäring från Riksbyggen	- 5 700	- 7 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	11 737	9 493
Snö- och halkbekämpning	10 250	10 340
Förbrukningsmateriel	30 847	39 605
Vatten	79 716	85 521
El	200 602	215 810
Uppvärmning	196 509	183 088
Sophantering och återvinning	59 924	56 776
	955 949	1 001 629

	2017-06-30	2016-06-30

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	5 338	7 661
Förvaltningsarvode administration	365 065	464 345
Tidskrifter och facklitteratur	470	–
IT-kostnader	9 960	–
Advokat och rättegångskostnader	41 920	225
Styrelsearvode	7 133	–
Arvode, yrkesrevisorer	14 111	18 176
Kontorsmateriel	2 933	7 092
Medlems- och föreningsavgifter	3 200	3 000
Bankkostnader	623	2 605
Övriga externa kostnader	900	900
	451 653	504 004

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Fast styrelsearvode	54 434	51 770
Arvode till övriga förtroendevalda	7 400	7 400
Övriga ersättningar	8 355	–
Summa	70 189	59 170
Sociala kostnader	19 038	16 179
	89 227	75 349

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Byggnader	1 079 166	1 079 166
	1 079 166	1 079 166

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

Utdelning på andelar i Riksbyggen via Intresseförening	6 900	2 300
	6 900	2 300

	2017-06-30	2016-06-30

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	497 797	622 558
	497 797	622 558

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	129 500 000	129 500 000
Mark	34 500 000	34 500 000
	164 000 000	164 000 000
Summa anskaffningsvärden	164 000 000	164 000 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-2 158 332	-1 079 166
	-2 158 332	-1 079 166
Årets avskrivning byggnader	-1 079 166	-1 079 166
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-3 237 498	-2 158 332
Restvärde enligt plan vid årets slut	160 762 502	161 841 668
Varav		
Byggnader	126 262 502	127 341 668
Mark	34 500 000	34 500 000
Taxeringsvärden		
bostäder	101 000 000	101 000 000
lokaler	445 000	445 000
Totalt taxeringsvärde	101 445 000	101 445 000
varav byggnader	*62 350 000*	*62 350 000*

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

150 Garantikapitalbevis á 500 kronor i Intresseföreningen	75 000	75 000
	75 000	75 000

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	5 081	122 491
	5 081	122 491

	2017-06-30	2016-06-30

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	7 694	1 797
Förutbetalda försäkringspremier	13 000	12 900
Förutbetald elavgift	36 000	41 812
Förutbetald vattenavgift	20 000	16 651
Förutbetald renhållning	36 000	30 900
Förutbetald kabel-tv-avgift	27 500	27 500
Övriga förutbetalda kostnader	103 313	2 300
	243 507	133 860

Not 14 Kassa och bank

Handkassa	3 000	3 000
Bankmedel	304 056	600 759
Förvaltningskonto i Swedbank	763 817	550 634
	1 070 873	1 154 394

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

Långfristig skuld vid årets slut	29 796 562	30 172 596
Inteckningslån	29 863 562	30 239 596
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 67 000	- 67 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	29 796 562	30 172 596

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	1,25%	2021-02-10	9 993 750	356 250	9 637 500
NORDEA HYPOTEK AB	0,50%	2018-03-01	10 000 000		10 000 000
SBAB BANK AB	3,72%	2019-03-01	10 245 846	19 784	10 226 062
			30 239 596	**376 034**	**29 863 562**

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna sociala avgifter	14 916	19 491
Upplupna räntekostnader	46 000	35 177
Upplupna elkostnader	14 000	14 944
Upplupna vattenavgifter	7 000	10 500
Upplupna värmekostnader	7 000	8 066
Upplupna revisionsarvoden	13 000	13 000
Upplupna styrelsearvoden	55 454	65 780
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19 690	183 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	217 470	249 720
	394 530	600 428

Not 17 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Fastighetsinteckning	30 855 000	30 855 000
Summa ställda säkerheter	**30 855 000**	**30 855 000**

Göteborg 2017-10-12

Mikael Abrahamsson

Bo Gustafsson

Lisbeth Vaahtera

Barbro Sandelin

Fredrik Svensson

Vår revisionsberättelse har lämnats 31/10-2017
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 2016-07-01 – 2017-06-30.

Enligt min 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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

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

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

Annan information än årsredovisningen

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

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen 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 eventuella 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 Riksbyggen Bostadsrättsförening Linnéa för räkenskapsåret 2016-07-01 – 2017-06-30 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 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.

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.

Revisorns 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.

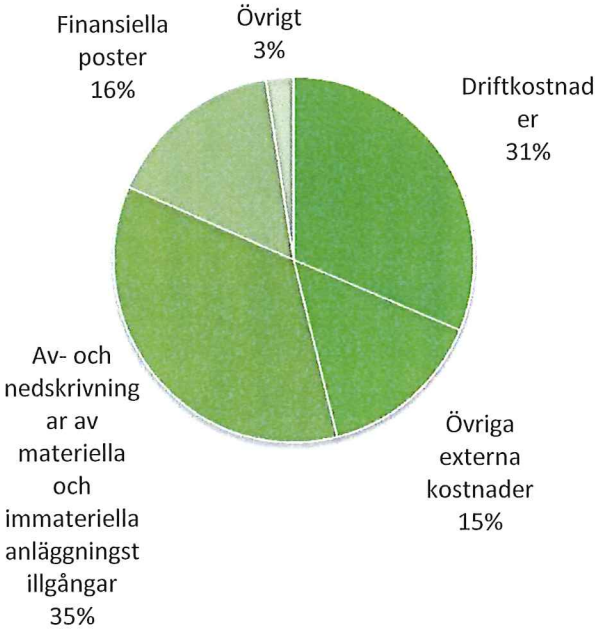
Göteborg den 31/10-2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor

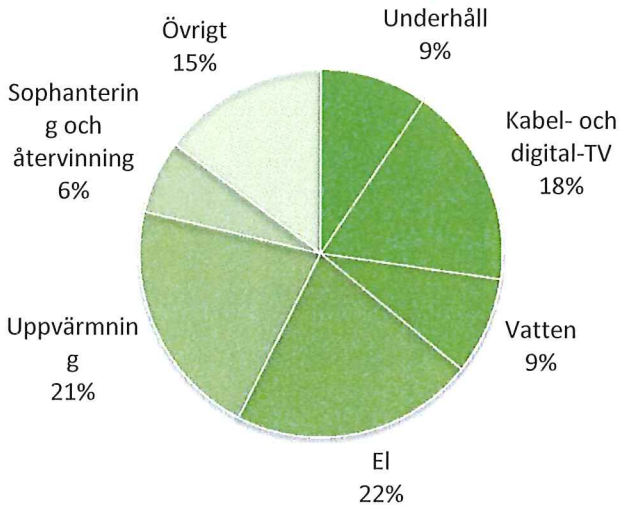
Susanne Blom Persson
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2017	2016
Driftkostnader	955 949	1 001 629
Övriga externa kostnader	451 653	504 004
Personalkostnader	89 227	75 349
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	1 079 166	1 079 166
Finansiella poster	488 222	617 689
Summa kostnader	**3 064 217**	**3 277 836**



Driftkostnadsfördelning	2017	2016
Reparationer	50 254	39 026
Underhåll	87 875	183 750
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	4 450	4 450
Försäkringspremier	29 373	25 403
Kabel- och digital-TV	164 575	145 396
Fastighetsskötsel	6 537	2 721
Trädgårdsskötsel grundavtal	29 000	7 250
Återbäring från Riksbyggen	- 5 700	- 7 000
Övriga utgifter, köpta tjänster	11 737	9 493
Snö- och halkbekämpning	10 250	10 340
Förbrukningsmateriel	30 847	39 605
Vatten	79 716	85 521
El	200 602	215 810
Uppvärmning	196 509	183 088
Sophantering och återvinning	59 924	56 776
Summa driftkostnader	**955 949**	**1 001 629**



Nyckeltalsanalys för driftkostnader	2017	2016
BOA (kvm):	3513	3513
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	14	11
Underhåll	25	52
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	1	1
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	47	41
Fastighetsskötsel	2	1
Trädgårdsskötsel grundavtal	8	2
Återbäring från Riksbyggen	-2	-2
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	3
Snö- och halkbekämpning	3	3
Förbrukningsmateriel	9	11
Vatten	23	24
El	57	61
Uppvärmning	56	52
Sophantering och återvinning	17	16
Summa driftkostnader	**272**	**285**

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 skuldtyngd 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.