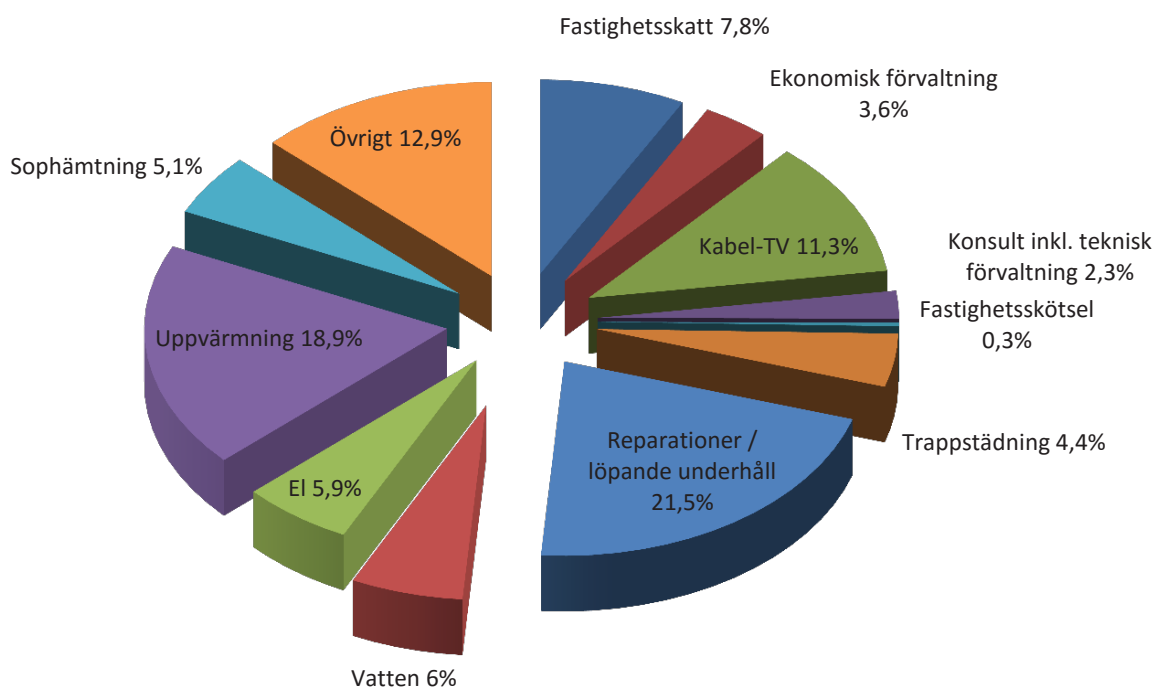


Årsredovisning 2015

Brf Linnegatan 41-45

Nyckeltal

Driftskostnadsfördelning	2015	2014
Fastighetsskatt	292 639	289 441
Ekonomisk förvaltning	135 475	117 197
Kabel-TV	425 369	356 825
Konsult inkl. teknisk förvaltning	86 804	80 365
Fastighetsskötsel	10 997	77 294
Trappstädning	166 387	168 929
Reparationer / löpande underhåll	803 552	1 824 850
Vatten	225 007	214 075
El	222 537	281 553
Uppvärmning	704 278	710 580
Sophämtning	192 418	175 648
Övrigt	484 368	383 782
Summa driftskostnader	3 749 832	4 680 539



Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45
Org nr 769609-5228

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	10
- balansräkning	11
- noter	13

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 får härmed avge årsredovisningen för föreningens förvaltning för tiden 1 januari 2015 till 31 december 2015.

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

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

Stefan Alvevid, tidigare suppleant invaldes som ordinarie ledamot och Linnea Hult som ny suppleant vid extrastämman den 26 oktober 2015, båda fram till föreningsstämman 2016.

Föreningsrevisorer

Åsa Nilsson valdes som föreningens internrevisor.
Hedwig Andrén Gustafson valdes som internrevisorsuppleant.

Auktoriserad revisor

Klas Björnsson, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB.

Valberedning

Till valberedningen invaldes Sverker Cassberg (sammankallande), Östen Carlson samt Solveig Nordqvist.

Avgående styrelseledamöter

Peter Arnbert
Elisabeth Eskesjö
Stefan Alvevid
Samt valberedningen och revisorer.

Avgående styrelsesuppleanter

Siv Eurén
Linnea Hult

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två ordinarie styrelseledamöter i förening.

Fastighet

Föreningens flerbostadshus uppfördes 1979-81 på fastigheten Olivedal 14:14 med adress Linnégatan 41-45 samt Övre Majorsgatan 1-3. Detta hus har 10-12 bostadsvåningar och källare. I fastigheten ingår även ett gårdshus med fyra bostadsvåningar och ett entréplan med internt använda lokaler. Den sammanlagda lägenhetsytan är 9 042 kvm och lokalarean är 1 078 kvm. I förening finns även varmgarage med 91 platser för bil samt 11 mc-platser. I antalet lägenheter nedan ingår 6 st hyresrätter (675 kvm).

Lägenhetsfördelning

19 st 1 rum och kök
59 st 2 rum och kök
27 st 3 rum och kök
8 st 4 rum och kök
10 st 5 rum och kök

Sammanlagt ingår i föreningen 123 st lägenheter plus två som idag fungerar som gäst- respektive företagslägenhet.

Under verksamhetsåret har 13 (17) lägenhetsöverlåtelser ägt rum inom föreningen, motsvarande 11% (14%) av lägenhetsbeståndet.

Lokalfördelning kommersiella lokaler

Nr	Namn	Yta
5001	Lidl	751 kvm
5002	7-Eleven	307 kvm
5010	Göran Skog	<u>20 kvm</u>
Totalt		1 078 kvm

samt ett antal mindre förråd.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Taxeringsvärde kr 195 975 000 (195 975 000) varav markvärde kr 91 975 000 (91 975 000).
Fastighetens värdeår är 1981.

Förvaltning

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

Underhåll

Föreningen har under 2015 utfört reparations- och underhållsarbeten för 3 558 569 kr (1 863 782), varav 847 468 kr (1 824 850) avser löpande underhåll och reparationer och 2 711 101 kr (38 932) planerat underhåll. Under hösten uppdaterades underhållsplanen i samråd med Rejäl Byggkonsult AB.

Utfört underhåll

Förutom löpande underhåll av fastigheten präglades 2015 av följande stora projekt enligt aktuell underhållsplan: det tidigare lagda arbetet med återstående byten till säkerhetsklassade lägenhetsdörrar och förrådsdörrar mot gården plan 3, markarbeten mot Linnegatan, OVK-besiktning med rensning av ventilationskanaler och justering av don (pågående) och upprustningen av våra entréer. Till detta skall läggas det arbete med byten till nya ballofixer i samtliga lägenheter som vår fastighetsskötare Bo Falk ansvarat för under året.

43

Ekonomi

Likviditeten under året har varit god och förutom tidigare beslutade årliga amorteringar på 1,5 Mkr gjordes en extraamortering på 1 Mkr under hösten. Kostnader för reparationer och löpande underhåll har bättre kunnat kontrolleras och understiger budget med 250 tkr, detta trots att avslutande kostnader för investeringar i nya armaturer och utrymningsskyltar uppgått till över 300 tkr. Även budget för driftskostnader har hållit, mycket tack vare fortsatt sänkta elkostnader (för 2015 nästan 300 tkr lägre än 2010) och trots större kostnader för den gruppanslutning via nyinstallerad fiber till bredbands-, TV- och telefonitjänster som ingår i våra avgifter.

Samtliga föreningens lån ligger på en rörlig tremånadersränta. Styrelsen har regelbundet under året lyft denna viktiga policyfråga och förblivit fortsatt enig om att detta både ger bäst möjlighet till att snabbt kunna göra nya upphandlingar av de bästa lånevillkoren och den lägsta räntan för föreningens lån. Föreningen har således kunnat dra maximal nytta av det extrema ränteläge som nu råder och räntekostnaderna 2015 understiger de budgeterade med över 1 Mkr.

Tack vare dessa tre faktorer har styrelsen under 2015 beslutat om tre avgiftssänkningar, en första på 2,5% från 1 april, en andra på 5% från 1 oktober och en tredje på 2,5% gällande från 1 januari 2016. Föreningen kämpar dock fortfarande resultatmässigt med det faktum att investeringskostnaderna för 2014 års tre renoveringar och försäljningar av tidigare hyresrätter tvingades belasta det årets resultat trots en redovisad vinst för hela projektet på nästan 4,5 Mkr (se årsredovisning 2014).

De nya avskrivningsreglerna 2014 har kunnat hanteras bra. Beslutet att då anta en rak avskrivningsplan på 125 år ger för 2015 en fortsatt avskrivning för byggnader på 1 085 089 kr (1 085 089).

Under 2014 infördes två nya redovisningsregelverk, K2 och K3. Vår förening följer K2 men styrelsen avser att under 2016 undersöka eventuella fördelar med att övergå till K3 som bland annat föreskriver en indelning av fastigheten i komponenter med separata avskrivningstider.

Energi

Styrelsen har fortsatt det målmedvetna arbetet med energibesparande åtgärder. Gammal belysning i trapphus och garage har bytts ut mot mer energieffektiv belysning, ett arbete som i princip avslutats under 2015. Återstående arbeten kommer att ske innan sommaren 2016.

Garaget

Under året har alla p-platser varit uthyrda och kötiden varit sex till nio månader. När någon sagt upp sin p-plats har den omgående hyrts ut till någon nyinflyttad. Vid fyra tillfällen under året har städning utförts på det nya och betydligt mer effektiva och renare sätt som företaget Scan-Trim använder. Vidare utreds möjligheten att utrusta ett antal p-platser med laddningsstationer för elbilar.

Säkerhet och brandskyddsarbete

Arbetet med att öka säkerheten och förbättra skalskyddet i fastigheten har fortsatt. Under 2015 har brandsläckare monterats på alla våningsplan och i samtliga garage. Under mars 2016 kommer samtliga kameror att bytas ut i garagen, vi lämnar de analoga och installerar digitala kameror.

Trädgård

Just nu pågår upphandling av ny trädgårdsentreprenör för att förbättra utseendet och skötseln av våra rabatter och växter.

Information

Vid varje månadsskifte, anslås informationsblad på 13 anslagstavlor runt om i fastigheten med information om vad som sker i föreningen. Samma informationsblad publiceras elektroniskt på hemsidan. På garagens åtta anslagstavlor anslås varje årsskifte fakta om vad som gäller i våra garage. Inför årets fyra städdagar i garagen kompletteras med detaljinformation.

Hemsida

Från oktober 2015 har styrelsen fokuserat mer på hemsidan för att ge boende i föreningen möjlighet till bättre, mer regelbunden och uppdaterad information. Hemsidan har strukturerats om för att det skall bli enklare att orientera sig och hitta den information man söker.

Då styrelsen strävar efter att skapa en alltmer attraktiv bostadsrättsförening är det viktigt att använda sig av nya kanaler och arbetssätt och en nyhet som påbörjades i slutet av 2015 var att boende skall ha möjlighet till information via mail. Mailkontakten skall fungera som ett mer effektivt och smidigt sätt att nå ut till föreningens boende med månadsbrev, aktuella städdagar, särskilda händelser etc. och blir ett komplement till de anslagstavlor föreningen idag använder sig av. Arbetet med information via mail och en bättre hemsida kommer fortsätta under 2016.

Miljörum

För att inte skapa överbelastningar på våra miljörum har Bosse under året omprogrammerat brickorna för att ge en jämnare fördelning av vilka lägenheter som företrädesvis skall använda det lilla/stora miljörummet. Vi har en vision att göra föreningens miljörum till ett återvinningsrum där man stannar upp en kort stund och verkligen sorterar rätt. Under 2016 planeras därför att lägga lättstädade golv, byta till helt nya sorteringskärl, tapetsera fondväggar mm. Kretsloppsåtervinningen kommer också att byta ut matavfallskärlen till nya fräscha.

Lokalhyresgäster

I december 2014 stängde Reitangruppen ner verksamheten i 7-Eleven-butiken. Därefter har styrelsen haft att ta ställning till ett flertal intressenter som deras lokalmäklare presenterat. Styrelsen kunde under 2015 inte acceptera någon av dessa. Avtalet är nu uppsagt av Reitan per den 30 september 2016.

Tvättstuga och cykelrum

Ett löpande fullserviceavtal med Miele garanterar att allt fungerar till en fast kostnad. Efter enstaka handhavandefel har dock kostnader ändå hamnat på föreningen. En hel del klagomål på städningen, både i det allmänna utrymmet och i tvättrummen har förekommit. Detta är ett av skälen till att ett nytt

städbolag anlitas från april 2016. TV har installerats och nya mangeldukar har köpts in. På senare tid har vi även köpt in en dammsugare samt en modern ångstation som erbjuder ett alternativt och snabbare sätt att få sina kläder strukna.

Alla cykelrum har inventerats och medlemmar med sällananvända cyklar har via månadsinfo uppmanats att kontakta ansvarig för cykelrummen. Trasiga och punkterade cyklar som är märkta flyttas till andra låsta utrymmen i fastigheten. Omärkta cyklar ges bort om de är i bra skick. Övriga har, och kommer även fortsättningsvis att kasseras.

IT

Installationen av fiber genomfördes under sommaren 2014. Vi har dock konstaterat att bandbredden på WIFI är dålig och förhandlingar pågår med Bredbandsbolaget. Vi har valt ut ett antal testpersoner som kommer att få testa en ny router under andra kvartalet 2016.

Övrigt

Vårt välutrustade gym är populärt och på initiativ från gymgruppen, som ansvarar för dess skötsel anordnades workshop i samband med öppet hus med genomgång av träningsburen. Denna har även kompletterats med ny utrustning. Genom en medlem som är PT har medlemmar även kunnat erbjudas personlig träning.

Vid en extrastämma den 26 oktober klubbades för andra gången det föreslagna bytet av stadgar. Dessa registrerades sedermera av Bolagsverket och blev gällande den 11 januari 2016.

Kommande arbeten i föreningens underhållsplan senast uppdaterad i oktober 2015

2016

OVK-besiktning och rensning av ventilationskanaler och injustering don
Byte fönster mot loftgångar
Målning miljörum, källare och cykelrum
Målning tvättstuga och gym
Målning lägenhetsförråd och fastighetsskötarens expedition
Linjemålning och lagning rörelsefog garage

2017

Målning garage
Målning betong på balkonger
Densitbeläggning golv garage
Byte blandare i dusch gym
Målning lägenhetskorrridor gårdshus
Målning träpanel på lägenhetsterrasser
Översyn gäst- och företagslägenhet

2018 – 2020

Byte golvmattor i hissar
Byte tätskikt lägenhetsterrasser
Målning plåttak
OVK-besiktning
Rensning ventilationskanaler och injustering don

Verksamhet

Allmänt

Styrelsen har under 2015 haft 15 (13) protokollförda sammanträden.

Resultat och ställning

	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	10 483	10 572	10 612	10 610
Rörelseresultat (tkr)	1 592	734	-732	-2 731
Resultat efter finansiella poster (tkr)	837	-1 335	-3 441	-6 023
Balansomslutning (tkr)	238 600	240 265	239 862	247 120
Brf avg kr/kvm inklusive bränsle	708	765	781	781
Lån per kvm bostadsyta	10 858	11 134	12 019	12 382
Soliditet	58%	57%	54%	54%
Kassalikviditet	106%	99%	22%	276%

Nyckeltalsdefinitioner framgår i not 1.

Årsavgifter

Under året har fattats tre beslut om sänkta avgifter på sammanlagt 10%.

Ordförande har ordet

Så står våren för dörren igen och det är dags för oss som medlemmar och därmed fastighetsdelägare att än en gång redovisa, sammanfatta och lägga ett verksamhets- och boendeår bakom oss. Precis som i det dagliga arbetet inom styrelsen med att förvalta och utveckla vår förening har förvaltningsberättelsen tillkommit som ett resultat av ett väldigt gott samarbete. Jag vill därför börja med att tacka styrelsen för allt arbete och all energi som under 2015 lagts ner på att vårda och förbättra vårt hus.

I såväl våra gamla som nya stadgar står det att föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder. Enligt våra stadgar är således det primära syftet med vår förening att främja våra ekonomiska intressen. Detta kan åstadkommas på olika sätt men det finns vissa åtgärder som gynnar alla mer rättvist än andra. Det enklaste exemplet är nog en avgiftssänkning som ger alla en procentuellt lika stor sänkning. Samtidigt genererar denna, kollektivt för oss som medlemmar och husdelägare minskade intäkter att täcka föreningens kostnader. En avgiftssänkning måste därför vara ytterst välmotiverad. För första gången sedan föreningen bildades har styrelsen under 2015 sett ett ekonomiskt utrymme att sänka våra avgifter.

Men det finns fler rättvisa sätt att gynna våra ekonomiska intressen. Om vi med investeringar i fina och välhållna gemensamma in- och utomhusytor såsom tvättstugan, gymet, gårdarna och takterrassen kan höja fastighetens och föreningens så kallade attraktionsvärde så gynnar detta oss som medlemmar också väldigt rättvist. Dels har vi naturligtvis alla daglig tillgång till och kan nyttja dessa ytor men vi gynnas också privat genom att dessa värden genererar ett högre marknadsvärde på våra lägenheter.

Det är således styrelsens ansvar att även spendera pengar, naturligtvis på nödvändigt underhåll och reparationer men också med målet att uppnå bättre funktionalitet och utseende. Detta blev två ledord då vi under 2015 slutförde bytet av lägenhetsdörrar och äntligen kunde genomföra ytterst välbehövliga markarbeten mot Linnegatan. Även våra entréer har förskönats med ny belysning, i vissa fall nytt golv och kanske det mest uppskattade; fondväggar med ett djärvt modernistiskt motiv i de färgskalor som karakteriserar hela vårt hus.

Till sist, ett speciellt tack till allas vår Birgitta Sjöberg, i styrelsen sedan 2008 som efter stämman 2015 valde att ställa sin plats till förfogande. Som engagerad sekreterare och organisatör etablerade Birgitta rutiner och arbetssätt som framtida styrelser kommer att ha lång fortsatt nytta av att följa.

I mars 2016
Peter Arnbert
Ordförande



Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultat:

Balanserat resultat	-2 535 127
Årets resultat före fondavsättning	<u>837 441</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	-1 697 686

Styrelsen föreslår att resultatet disponeras enl följande

Ianspråktagande av underhållsfond	-2 755 017
Avsättning till underhållsfond	1 200 000
Balanseras i ny räkning	<u>-142 669</u>
	-1 697 686

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

Resultaträkning	Not	2015	2014
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	10 303 315	10 442 802
Övriga rörelseintäkter	3	<u>179 729</u>	<u>129 069</u>
Summa rörelseintäkter		10 483 044	10 571 871
Rörelsekostnader			
Underhåll		-2 755 017	-38 932
Driftskostnader	4	-3 749 832	-7 408 482
Personalkostnader	5	-532 011	-536 294
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	<u>-1 854 301</u>	<u>-1 854 301</u>
Summa rörelsekostnader		-8 891 161	-9 838 009
Resultat före finansiella poster		1 591 883	733 862
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 007	5 445
Räntekostnader och liknande kostnader	7	<u>-755 449</u>	<u>-2 074 435</u>
Summa finansiella poster		-754 442	-2 068 990
Resultat efter finansiella poster		837 441	-1 335 128
Årets resultat		<u>837 441</u>	<u>-1 335 128</u>

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	8	<u>235 432 959</u>	<u>237 287 260</u>
<u>Finansiella anläggningstillgångar</u>			
Övriga långfristiga fordringar		<u>21 682</u>	<u>27 711</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>235 454 641</u>	<u>237 314 971</u>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Skattefordran		55 676	58 874
Övriga kortfristiga fordringar		102 349	67 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>114 941</u>	<u>119 928</u>
		<u>272 966</u>	<u>246 047</u>
<u>Kassa och bank</u>	10	<u>2 872 659</u>	<u>2 704 416</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 145 625</u>	<u>2 950 463</u>
Summa tillgångar		238 600 266	240 265 434

Eget kapital och skulder

Eget kapital	11		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser		136 268 436	136 268 436
Fond för yttre underhåll		<u>4 371 357</u>	<u>3 171 357</u>
Summa bundet kapital		140 639 793	139 439 793
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		-2 535 127	-
Årets resultat		<u>837 441</u>	<u>-1 335 128</u>
Summa fritt eget kapital		-1 697 686	-1 335 128
Summa eget kapital		138 942 107	138 104 665
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	<u>96 676 994</u>	<u>99 176 994</u>
Summa långfristiga skulder		<u>96 676 994</u>	<u>99 176 994</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	12	1 500 000	1 500 000
Leverantörsskulder		381 864	207 701
Övriga kortfristiga skulder	13	81 680	85 847
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	<u>1 017 621</u>	<u>1 190 227</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>2 981 165</u>	<u>2 983 775</u>
Summa eget kapital och skulder		238 600 266	240 265 434
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder och avsättningar.			
Fastighetsinteckningar		130 500 000	130 500 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomisk förening (K2).

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader, rak avsk tillämpas.	125 år	0,8%
Gårdshusprojektet	98 år	1,02%
Garaget	30 år	3,33%
Fastighetsförbättringar	10-20 år	5% - 10%
Inventarier, verktyg och installationer	10 år	10%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet är eget kapital i förhållande till totalt kapital.

Kassalikviditet är omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

HB

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Årsavgifter, bostäder	6 434 585	6 499 009
Hyror bostäder	735 718	803 344
Hysesintäkter, lokaler	1 743 422	1 750 273
Hysesintäkter; garage och P-platser	1 122 746	1 118 477
Hyror, extra förråd	54 000	58 200
El, värme, fastighetsskatt	<u>212 845</u>	<u>213 499</u>
Summa	<u>10 303 315</u>	<u>10 442 802</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Intäkter gästlägenheten	36 600	55 270
Intäkter gym	68 970	43 052
Intäkter Foodtrucks	71 500	10 167
Övrigt	<u>2 659</u>	<u>20 580</u>
	179 729	129 069

Not 4 Driftskostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fastighetsskatt	292 639	289 441
Fastighetsförsäkring	62 907	61 956
Ekonomisk förvaltning	135 475	117 197
Kabel-TV	425 369	356 825
Juridiska kostnader	51 108	55
Konsult inkl. teknisk förvaltning	86 804	80 365
Revision	33 486	39 620
Fastighetsskötsel	10 997	77 294
Trappstädning	166 387	168 929
Hissar	93 988	51 559
Reparationer/Löpande underhåll	803 552	1 824 850
Reparationer lgh inför försäljning	-	2 727 943
Drift och förbrukning	46 662	44 065
Vatten	225 007	214 075
El	222 537	281 553

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Uppvärmning	704 278	710 580
Sophämtning	192 418	175 648
Bevakning	69 753	60 188
Övrigt	<u>126 464</u>	<u>126 339</u>
	<u>3 749 832</u>	<u>7 408 482</u>

Not 5 Personalkostnader

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Arvoden	148 873	149 545
Löner	<u>288 100</u>	<u>288 839</u>
	436 973	438 384
Sociala avgifter enligt lag och avtal	<u>95 038</u>	<u>97 910</u>
Totalt	<u>532 011</u>	<u>536 294</u>
Löner omfattar :		
Lön till fastighetsskötare	178 380	113 400
Förlorad arbetsförtjänst	109 720	175 439

Not 6 Avskrivningar av anläggningstillgångar

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Byggnader	1 085 089	1 085 089
Markanläggningar	10 351	10 351
Fastighetsförbättringar	388 915	388 915
Gårdshuset	306 633	306 633
Garaget	<u>63 313</u>	<u>63 313</u>
	<u>1 854 301</u>	<u>1 854 301</u>

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Räntekostnader, fastighetslån	750 101	2 065 476
Övriga räntekostnader	-	237
Övriga finansiella kostnader	<u>5 348</u>	<u>8 722</u>
	<u>755 449</u>	<u>2 074 435</u>

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>252 312 706</u>	<u>252 312 706</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>252 312 706</u>	<u>252 312 706</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 025 446	-13 171 145
Årets avskrivningar	<u>-1 854 301</u>	<u>-1 854 301</u>
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-16 879 747</u>	<u>-15 025 446</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>235 432 959</u>	<u>237 287 260</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	78 338 958	78 338 958
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	104 000 000	104 000 000
Taxeringsvärde mark	91 975 000	91 975 000

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Fastighetsförsäkring	10 572	10 050
Kabel-TV	75 199	75 966
Övriga poster	<u>29 170</u>	<u>33 912</u>
Summa	<u>114 941</u>	<u>119 928</u>

Not 10 Kassa och bank

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
SEB	2 801 247	2 600 915
SEB	<u>71 412</u>	<u>103 502</u>
	<u>2 872 659</u>	<u>2 704 417</u>

673

Not 11 Eget kapital

	Insats- och upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Fritt eget kapital
Eget kapital 2015-01-01	136 268 436	3 171 357	-1 335 128
<i>Disposition enl stämmobeslut</i>			
Ianspråktagande av underhållsfond	-	-	-
Avsättning till underhållsfond	-	1 200 000	-1 200 000
Årets resultat	=	=	<u>837 441</u>
Eget kapital 2015-12-31	136 268 436	4 371 357	-1 697 686

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Lånebelopp 2015-12-31	Räntesats 2015-12-31	Konv.datum
SEB	62 727 052	0,42 %, rörl	2016-03-16
SEB	28 395 537	0,42 %, rörl	2016-03-16
SEB	<u>7 054 405</u>	0,42 %, rörl	2016-03-16
Totalt	98 176 994		

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

Not 13 Övriga skulder

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Redovisningskonto för moms	76 617	78 087
Upplupna sociala avgifter och skatter	<u>5 063</u>	<u>7 760</u>
	<u>81 680</u>	<u>85 847</u>

67

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

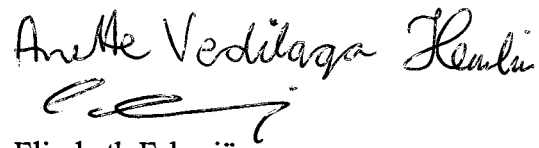
	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Förskottshyror och avgifter	685 836	814 818
Upplupna räntekostnader	20 862	45 305
Upplupna underhållskostnader	122 175	43 324
Upplupna elkostnader	-	21 768
Upplupna vattenkostnader	61 095	45 383
Upplupna värmekostnader	-	103 335
Upplupna renhållningskostnader	35 614	29 397
Upplupna revisionsarvoden	35 000	30 800
Upplupna sociala avgifter	9 438	11 201
Upplupna löner och arvoden	24 556	26 796
Övriga poster	<u>23 045</u>	<u>18 100</u>
Summa	<u>1 017 621</u>	<u>1 190 227</u>

Göteborg 2016-03-21



Peter Arnbert

Anette Vedilago Hemlin

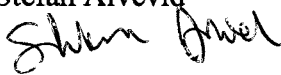


Elisabeth Eskesjö



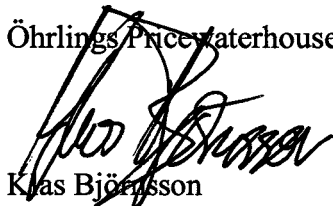
Peter Åberg

Stefan Alvevid



Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-05.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB



Klas Björnsson
Auktoriserad revisor



Åsa Nilsson
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionsred. För den auktoriserade revisorn innebär detta att hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsred i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2015 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-45 för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Göteborg 2016- 04-07

Öhrlings PrivatehouseCoopers AB



Kias Björnsson
Auktoriserad revisor



Åsa Nilsson

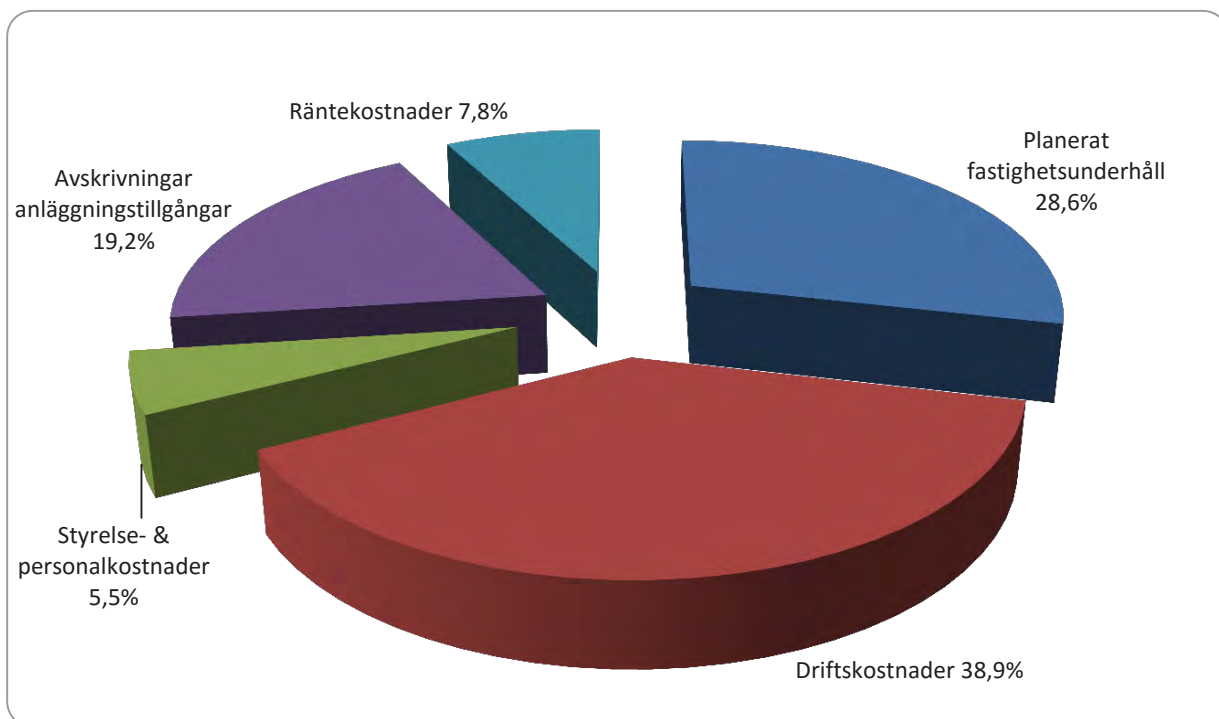
Bostadsrättsföreningen Linnégatan 41-43
769609-5223

Enkel Resultaträkning

ÅRETS INBETALNINGAR	Not	2015
Årsavgifter från medlemmar	2	6 434 585
Hysesinbetalningar	2	3 868 730
Lägenhetsförsäljning		0
Övriga inbetalningar	3	179 729
		10 483 044
ÅRETS UTBETALNINGAR		
<i>Utbetalningar för drift</i>		
Taxebundna kostnader	4	-1 344 240
Löpande underhåll/reparationer	4	-803 552
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	4	-292 639
Försäkringar	4	-62 907
Styrelsearvodet	5	-148 873
Kabel-TV	4	-425 369
Externa förvaltningstjänster, avtal	4	-312 859
Revision	4	-33 486
Övrigt	4 & 5	-857 918
		-4 281 843
<i>Planerat underhåll</i>		
Underhåll enligt plan		-2 755 017
		-2 755 017
<i>Utbetalningar för kapital</i>		
Ränteintäkter		1 007
Räntekostnader		-755 449
Årets amorteringar		-2 500 000
		-3 254 442
SUMMA ÅRETS UTBETALNINGAR		-10 291 302
KONSTATERAT RESULTAT		191 742

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Planerat fastighetsunderhåll	2 755 017	38 932
Driftskostnader	3 749 832	4 680 539
Styrelse- & personalkostnader	532 011	536 294
Avskrivningar anläggningstillgångar	1 854 301	1 854 301
Räntekostnader	755 449	2 065 713
Övriga finansiella poster	0	8 722
Summa kostnader	9 646 610	9 184 501



Nyckeltal

Nyckeltalsanalys för driftskostnader

	2015	2014
BOA (kvm):	9042	9042
	Kr / kvm	Kr / kvm
Fastighetsskatt	32,36	32,01
Ekonomisk förvaltning	14,98	12,96
Kabel-TV	47,04	39,46
Konsult inkl teknisk förvaltning	9,60	8,89
Fastighetsskötsel	1,22	8,55
Trappstädning	18,40	18,68
Reparationer / löpande underhåll	88,87	201,82
Vatten	24,88	23,68
El	24,61	31,14
Uppvärmning	77,89	78,59
Sophämtning	21,28	19,43
Övrigt	53,57	42,44
Summa driftskostnader	414,71	517,64

