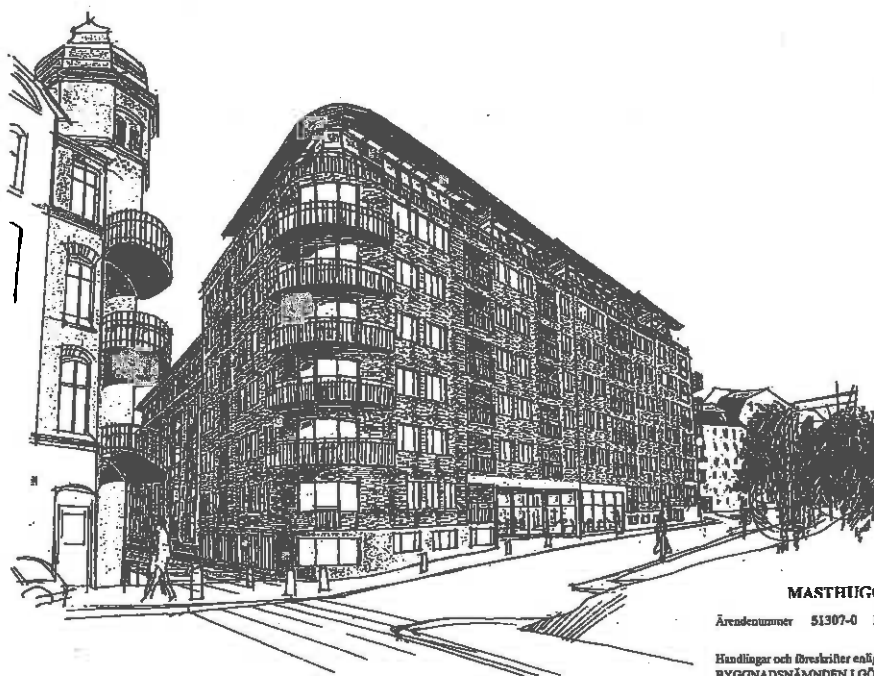




VÄSTRA
LINNÉ
STADEN

Brf Västra Linnéstaden

Årsredovisning 2018



MASTHUGGET 1:7 8346

Ärendenummer 51907-0 Beslutsdatum 2001-05-15

Handlingar och föreskrifter enligt beslutsbesvis
BYGGNADSNÄMNDEN I GÖTEBORG

F

SEMRÉN & MÄNSSON
ARKITEKTKONTOR AB

Tack Semrén & Månsson, för tillståndet att använda denna bild

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF VÄSTRA
LINNÉSTADEN för härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

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 har sitt säte i Göteborg kommun.

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

Föreningen förvärvade den 31 oktober 2001 fastigheten Masthugget 1:7 i Göteborg kommun. På fastigheten färdigställdes under 2003 ett flerbostadshus på totalt 11 328 kvm i 6-8 våningar med totalt 81 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 8 107 kvm. I fastigheten finns också två lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 311 kvm. Föreningen innehar garage med 37 platser samt hyrde fram till 31 mars 2016 fjorton garageplatser på Jungmansgatan.

Lägenhetsfördelning:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Totalt
–	19	23	34	5	81

Årets taxeringsvärde	234 018 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	183 516 000 kr

Föreningens väsentliga lokalavtal visas nedan.

Företag	Verksamhet	Yta	Löptid t.o.m.
European Hospitality Solutions	Export, import o uthyrning	207 m ²	2018-06-30
Armans Bistro & Coffee	Bistro & café	104 m ²	2019-07-31

Intäkter från lokalhyror utgör ca 6 % av föreningens totala intäkter.

Avtalet med Riksbyggen avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning omfattar tiden fram till 31 december 2017. Även övriga avtal av vikt har fortsatt att gälla eller har förlängts, inklusive vår försäkring med Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän, där fastigheten är fullvärdeförsäkrad. En fortsatt påminnelse om, att det under 2008 träffade avtalet om gemensam tilläggsförsäkring för bostadsrättsinnehavare innebär att enskild hemförsäkring, som är ett måste för varje bostadsrättsinnehavare, inte behöver ha något extra bostadsrättstillägg. Detta täcks av den gemensamma försäkringen.

Vid årsstämman den 3 maj 2016, i vilken 39 medlemmar deltog samt 2 representerades genom fullmakt, omvaldes som ordinarie ledamöter fram till 2018 års ordinarie stämma Anders Dahlgren och Stig Johansson. Torgny Bergh, Francesca Longoni och Klas Hallberg är sedan tidigare valda till 2017 på föregående års stämma. Till styrelsesuppleanter valdes Sandra Andersén och Sara Hellman till 2018 års stämma, medan Jonas Westerlind sedan tidigare är vald till 2017 års stämma.

Stämman valde till revisor Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB samt Leif Jonsson som medlemsrevisor fram till ordinarie stämma 2017. Som ledamöter i valberedningen valdes Christer Lund (sammankallande), Hans Larsson och Bengt-Olof Fredriksson.

Granskning av föreningens räkenskaper har utförts av auktoriserad revisor Gunilla Lönnbratt från revisionsbyrån Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB och medlemsrevisor Leif Jonsson.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Efter konstituerande styrelsemöte den 3 maj 2016 har styrelsen följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämma
Torgny Bergh	Ordförande	Stämman	2017
Anders Dahlgren	Vice ordförande	Stämman	2018
Francesca Longoni	Sekreterare	Stämman	2017
Klas Hallberg	Ledamot	Stämman	2017
Stig Johansson	Ekonomiansvarig	Stämman	2018
Styrelsesuppleanter			
Jonas Westerlind		Stämman	2017
Sandra Andersén		Stämman	2018
Sara Hellman		Stämman	2018

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Leif Jonsson	Revisor	Stämman	2017
Öhrlings PWC	Auktoriserad revisor	Stämman	2017

Valberedning

Bengt Olof Fredriksson	Valberedning	Stämman	2017
Christer Lundh	Valberedning (sammankallande)	Stämman	2017
Hans Larsson	Valberedning	Stämman	2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och framtida åtgärder

Föreningen genomförde under 2008 en stadgeändring som medförde att enskilda medlemmar ges möjlighet att amortera, helt eller delvis, sin andel av bostadsrättsföreningens lån och på så sätt kunna sänka sina månatliga nettokostnader. Fyra medlemmar utnyttjade denna möjlighet under 2016, vilket innebär att sammantaget har 32 medlemmar betalt frivilligt kapitaltillskott. Preliminärt inbetalt belopp under 2016 om 2 550 438 kr har använts till extra amortering på föreningens fastighetslån.

Årsavgiften är sedan 2009 uppdelad i en driftsdel och en kapitaldel, där de som har gjort ett frivilligt kapitaltillskott (100 %) enbart betalar driftsdelen.

Den sammanlagda avgiften för drift och kapital var oförändrad fram till år 2014 jämfört med den ursprungliga avgiften vid föreningens bildande år 2003. För 2015 höjdes avgiften på driftsdelen med 10,5% för att finansiera högre avsättning till underhållsfonden och stigande löpande kostnader. För de som betalar avgift för både kapital och drift var höjningen 2015 på totalavgiften 4,7 %. För 2016 har avgiften höjts med 6 % för driften och hölls oförändrade för kapital. De som betalar avgift för både kapital och drift fick en höjning under 2016 med 2,8 %. För 2017 höjs avgiften för driften med 6 %, men avgiften för kapital sänks med 5%, den genomsnittliga höjningen är då 1,4%. För den som betalar avgifter både för drift och kapital har de under fjorton år, sedan starten 2003 till 2017, höjts med 8 %.

Åren går och fastigheten fyllde 10 år redan under år 2013 och den underhållsplan som togs fram under 2007 uppdateras varje år med identifierade nödvändiga underhållsarbeten för de kommande 30 åren, vilken är den tidshorisont som styrelsen arbetar med. Denna längre tidshorisont innebär att de årliga förväntade underhållskostnaderna är högre än under de första 10 åren då fastigheten var ny. Detta leder till ett behov av högre avsättningar till underhållsfond och högre avgifter tillämpades från år 2015. Avgiften kommer under några år att långsamt höjas, för att nå nivån av det bedömda långsiktiga årliga underhållet.

Under 2016 har vi framförallt utfört målningsarbeten av balkong- och terrassräcken, golv i soprummet och en hel del mindre ytor i övrigt. Målningsarbeten av balkong- och terrassräcken låter som ett mindre arbete, men det är omständligt och tidsödande och ursprungliga offerter vi fick på detta arbete var oacceptabelt dyra. Den lösning vi fann var att anlita pensionerade målare som kan utföra arbetet i sin takt till väsentligt lägre kostnad, men med nackdelen att vi fick dela upp arbetet på två år och komplettera under 2017. Under 2016 uppgick underhållskostnaderna till 300 231 kr. Reparationer, som till sin natur inte är förutsedda, uppgick till 957 005 kr. De stora beloppen gällande reparationer är hänförliga till ett par vattenläckor. Trots omfattande förebyggande åtgärder i form av spolade avloppsrör, så uppstod ändå stopp. Det ena var omöjligt att förutspå. Det uppstod när en backventil slutade att fungera och avloppsvatten kom bakvägen efter kraftigt regn. Det andra stoppet i avloppsröret berodde på fett som härdat och bildat proppar. Bruttokostnaderna för vattenskadorna uppgick till 736 611 kr, varav försäkringsbolaget täckte 583 437 kr. Det säger sig självt att alla boende måste vara väldigt noggranna med att inte få några stora mängder fett ut i avloppet, utan avskilja fettet innan diskning.

Större underhållsarbeten under de kommande fem åren är kompletteringen av målning av balkong- och terrassräcken, fasader samt fönster jämte en hel del mindre målningsarbeten inomhus. Upprustning av tvättstugan samt åtgärder inom luftbehandlingen, såsom byte och/eller renovering av takfläktar och datorisering av styr- och reglerenhet för luftbehandlingen. Den totala kostnaden under 2017 – 2021, i 2016 års prisläge, beräknas till drygt 2,1 MSEK.

Inom den närmaste 10-års perioden beräknas större åtgärder gällande hissarna, åtgärder på yttertaken samt målningsarbeten både inomhus och på fasader samt balkonger och skärmtak. För tiden efter 2022 förväntas de årliga underhållskostnaderna bli väsentligt högre och genomsnittet för de kommande 30 åren beräknas till 1,1 MSEK per år i 2016 års kostnadsläge.

Varje år avsätts medel till underhållsfonden, som nu uppgår till 1 977 852 kr. Ambitionen är att samtliga underhållsarbeten skall vara finansierade genom förtida avsättning till underhållsfonden och att likviditet är tillgänglig när underhållsarbeten utförs.

Föreningen ser fortlöpande över säkerhetsåtgärder för att bland annat minska risken att obehöriga ska kunna ta sig in i fastigheten. Det förstärkta skalskyddet till entréer och garage har hittills visat sig vara effektivt och vi har förskonats från inbrott.

Styrelsen gör även fortlöpande översyn av brandskyddet och i det sammanhanget är det värt att påminna om att trappuppgångarna och garageplatserna skall hållas helt fria från dörmattor, barnvagnar och allehanda prylar. Vid styrelsens årliga interna besiktning av fastigheten framkom ett antal punkter av enklare art. Dessa kommer i allt väsentligt att åtgärdas under året.

När det gäller årets resultat så har verksamheten visat överskott av kapital, medan driften visar på fortsatt underskott. Nedanstående uppställning visar på resultatet uppdelat på de olika verksamhetsgrenarna.

Årets resultat	458 740 kr
Avsättning till underhållsfonden	-603 000 kr
Anspråkstagande av underhållsfonden	300 231 kr
Årets resultat efter fondförändringar	155 971 kr
Varav resultat drift	-375 082 kr
Varav resultat kapital	531 053 kr

Styrelsen har beslutat att överskottet på kapitaldelen, till den del som inte avser omvärdering av ränteswapen, utnyttjas för extra amortering av fastighetslån.

Bokföringsnämnden har två olika regelverk för upprättande av årsredovisningar, kallade K2 och K3. K2 är tänkt för mindre företag och verksamheter som bostadsrättsföreningar, medan K3 passar bättre för lite större företag med en mer komplex verksamhet. Styrelsen har sedan årsredovisningen för 2014 valt K2 för vår förening.

De flesta punkterna i regelverket inom K2 passar vår bostadsrättsförening bra och vållar inga bekymmer eller svårigheter. Huvudproblematiken uppstod vid beräkning av årliga avskrivningar på vår största tillgång, som är byggnaden. Byggnadens anskaffningsvärde är 163 703 000 kr och vi tillämpade fram till och med 2013 s.k. progressiv avskrivning, vilket innebar lägre avskrivningar under de tidiga åren, men successivt högre avskrivningar längre fram under 96 år med en plan om en avskriven byggnad till 0 kr år 2098.

Enligt regelverket inom K2 är det inte längre tillåtet med progressiva avskrivningar, utan en rak avskrivningstakt med lika stora avskrivningar varje år måste tillämpas. Frågan är då, vad är en rimlig avskrivningstakt per år och hur skall avgifterna hanteras i relation till detta? Vid en rak avskrivningstid om exempelvis 100 år, skulle de årliga avskrivningarna öka till 1 637 030 kr, vilket styrelsen inte finner rimligt och inte heller speglar den långsiktiga värdutvecklingen på fastigheten.

Styrelsen har beslutat att tills vidare fortsätta tillämpa en avskrivningstid om 200 år på byggnaden som innebär årliga avskrivningar om 821 334 kr. Dessa avskrivningar är möjliga att rymmas inom de avgifter som tas ut av kapital och drift och leder inte till någon redovisning som visar på negativa resultat, vilket skulle ge en missvisande bild av bostadsrättsföreningens ekonomiska situation.

Under 2016 har tillkommit en ny regeltolkning, som gäller instrument för räntesäkringar. Räntesäkringar kan göras på två sätt, antingen traditionellt med lån till fast ränta eller med en s.k. swap, där man byter rörlig ränta mot fast ränta. Den nya regeltolkningen avser inte lån med fast ränta, som kan hanteras redovisningsmässigt som tidigare. Men gällande räntesäkring med en swap, uttalar sig Bokföringsnämnden att de skall marknadsvärderas och kostnadsföras momentant. Styrelsen har beslutat att göra detta retroaktivt för 2015 och har kostnadsfört 1 981 499 kr, vilket i praktiken är beräknad ränta för tiden 1 januari 2016 till 30 juni 2020. Detta har dock ingen påverkan på kassaflödet.

bu 9

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 130 personer och vid bokslutsdagen uppgick antalet till 127 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 7).

Föreningens bastu/relaxavdelning, biljard- och bordtennisrum samt fitness är mycket omtyckta och välbesökta. Utrustningen i träningslokalen har bytts i takt med förslitningen. Bastun bokas via föreningens hemsida.

På gården finns sandlåda för de små och boulebana för vuxna. Några föräldrar har införskaffat och sköter en lekstuga.

Gästlägheten och dess inventarier är i gott skick och den är mycket eftertraktad. Uthyrningen har varit god med totalt 152 gästnätter under 2016. Bokning sker via föreningens hemsida.

Vinterträdgården uthyrdes vid 49 tillfällen under 2016. Alla boende kring gården har numera möjlighet att hyra lokalen. Vinterträdgårdsgruppen arrangerade After Work och Glöggafest. Lokalen används dessutom normalt för bland annat styrelsens sammanträden. Bokning sker via föreningens hemsida.

Föreningen förfogar över en välutrustad tvättstuga inklusive en energieffektiv torktumlare med god kapacitet. Bokning sker genom föreningens hemsida. Regelverket för tvättstugans användning finns anslaget i lokalen.

Sopanläggningen fungerar i allt väsentligt väl och avskiljandet av returprodukter från restsopor fungerar successivt allt bättre. Sortering av matavfall har blivit viktigare beroende på miljöskäl, men även ekonomiska orsaker bidrar. Utrustning för att göra det möjligt att separera matavfall finns tillgänglig för alla. För att underlätta hyrde vi sopcontainer för julgransar i januari, för grovsopor i maj och oktober. Skall vi också i fortsättningen kunna vara stolta över anläggningen krävs fortsatta insatser och att vi hjälps åt att ytterligare förbättra den ordning och reda som skall gälla på en sopsorteringsanläggning. Även avskiljandet av returprodukter kan förbättras.

I fastigheten finns 37 garageplatser. Platserna är biutor som tillhör föreningen. Åtkomst till garageplats, som är mycket eftertraktad, regleras genom en kölista. Från listan har 2 platser tilldelats under år 2016. De medlemmar som kommer närmast i tur för ledig plats har stått listade i kön sedan år 2008. I dagsläget står 30 medlemmar i kö för garageplats i fastigheten.

På föreningens hemsida informeras om alla nya händelser. Här kan också nödvändiga dokument hämtas hem. Medlemmar informeras även om husets angelägenheter via informationsbrev och anslag på styrelsens anslagstavlor i entréerna. Information om regler och bokning av gemensamma lokaler finns på hemsidan. Vinterträdgård, gästlägheten, bastu samt tvättstuga bokas numera endast på nätet via sidan:
<http://www.bokamera.se/BRFVastraLinnestaden/Home>
Bokning kan också utföras genom att ladda ner appen BokaMera.

Föreningen ansvarar för viss information till medlemmar som meddelat att de under längre tid inte finns i bostaden. Nyinflyttade medlemmar får en pärm med information och regelverk för boende.

Föreningens lokalhyresgäster informeras om för dem relevanta händelser.
Föreningens hemsida har adressen:
www.vastralinnestaden.se

Ordföranden har ordet

Ibland känns det som att tiden går väldigt fort. Snart får vi vårblommor på gården och på onsdag den 3 maj är det åter dags för föreningens fjortonde årsstämma. Vi går igenom hur det gångna året gick och blickar framåt. Det är en väl fungerande förening med ordnad ekonomi. Fortfarande upplever man vår fastighet som ny. Mycket tack vare vårt goda samarbete med Riksbyggen och dess kunniga medarbetare.

Till vår stora glädje har vi under året som gått, varit förskonade från incidenter med objudna gäster i fastigheten. Vårt skalskydd fungerar bra. Mycket tack vare att så många är uppmärksamma och hjälper till i detta arbete. Tyvärr råkade vi ut för ett par stopp i avloppet vilket medförde stora skador och problem. Mycket merarbete för många av oss. Med hjälp av sakkunniga vidtar vi alla tänkbara åtgärder för att minska risken för liknande problem i framtiden.

Under innevarande år kommer vi installera datorisering av styr- och reglerenheten för bland annat ventilationen. Vi kommer måla ytterligare några balkongräcken, träfasader och även entréer. Miljöförvaltningen har ålagt bland annat oss att utföra bullerinventering av innergården. Resultatet kan eventuellt medföra någon oplanerad extra kostnad. Vi kommer naturligtvis fortsätta vårt arbete med att försöka hålla nere kostnaderna, vårda miljön och säkerheten.

Mer än var fjärde medlem är på något sätt engagerad i vår verksamhet och har ansvar på olika områden. Många andra kommer med goda råd och tips om vad som kan förbättras eller behöver rättas till. Ett stort tack till Er alla för detta viktiga engagemang. Det är tack vare Er hjälp, intresse och stöd som vi lyckas vidmakthålla den höga standarden i vårt boende.

Styrelsen har haft nio ordinarie styrelsemöten under 2016 och däremellan ett stort antal personliga möten, mejl och telefonsamtal. Det mesta av styrelsens arbete handlar om att se till, att vår boendekvalitet blir den bästa möjliga, samt att föreningen även på sikt kommer att ha en stark ekonomisk ställning. Ett stort tack till alla i styrelsen för allt arbete ni lagt ner och för alla trevliga stunder tillsammans.

Alla medlemmar äger fastigheten tillsammans. Kom till stämman där Du får mer information och har möjlighet att påverka vår gemensamma framtid. Välkommen!
Styrelsen tackar för det gångna året och önskar den nya styrelsen lycka till med det fortsatta arbetet.

Torgny Bergh

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 787	5 732	5 552	5 578	5 686
Resultat efter finansiella poster	459	- 1 351	175	408	633
Årets resultat	459	- 1 351	175	408	633
Resultat exklusive avskrivningar	1 380	- 430	1 127	1 125	1 334
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	777	- 933	824	861	1 131
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	71	59	37	33	25
Balansomslutning	238 669	239 314	239 651	240 603	241 294
Soliditet	82%	81%	81%	80%	79%
Likviditet	134%	129%	99%	118%	102%
Driftkostnader, kr/m ²	372	255	269	238	
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	336	240	233	231	
Underhållsfond	1 978	1 675	1 303	1 301	1 091
Lån	38 802	42 440	44 659	47 788	49 288

Avsättningen till underhållsfonden och driftkostnad per kvm har bostadsarea 8 107 m² och lokalaarea 311 m² som beräkningsgrund.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Kapital- tillskott	Medlems- insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början enligt fastställd årsredovisning	17 690 282	169 850 000	1 675 083	5 936 448	630 907
Rättelse av redovisning ränteswap till följd av ändrad redovisningsprincip					-1 981 499
Belopp vid årets början enligt justerad ingående balans	17 690 282	169 850 000	1 675 083	5 936 448	-1 350 592
Disposition enl. årsstämmobeslut				-1 350 592	1 350 592
Reservering underhållsfond			603 000	- 603 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 300 231	300 231	
Nya frivilliga kapitaltillskott	2 496 993				
Årets resultat					458 740
Vid årets slut	20 187 275	169 850 000	1 977 852	4 283 087	458 740

En rättelse har gjorts över eget kapital för att erhålla korrekta jämförelsesiffror pga förändrad redovisningsprincip avseende ränteswapar. Under 2016 har Bokföringsnämnden (BFN) kommit med ett förtydligande avseende redovisning av säkringar i K2

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 585 856
Årets resultat före fondförändring	458 740
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-603 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	300 231
Summa överskott	4 741 827

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Extra avsättning till underhållsfond	0
Att balansera i ny räkning	4 741 827

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

K 7

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	5 786 626	5 732 444
Övriga rörelseintäkter	3	679 470	111 635
Summa rörelseintäkter, m.m.		6 466 096	5 844 079
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-3 142 402	-2 147 405
Övriga externa kostnader	5	- 920 879	- 944 484
Personalkostnader	6	- 104 309	- 101 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 920 841	- 920 840
Summa rörelsekostnader		-5 088 431	-4 114 103
Rörelseresultat		1 377 665	1 729 976
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	1 155	973
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	- 920 080	-3 081 541
Summa finansiella poster		- 918 925	-3 080 568
Resultat efter finansiella poster		458 740	-1 350 592
Årets resultat		458 740	-1 350 592

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	235 814 548	236 647 105
Inventarier, verktyg och installationer	11	265 459	353 743
Summa materiella anläggningstillgångar		236 080 007	237 000 848
Summa anläggningstillgångar		236 080 007	237 000 848
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	140	15 763
Övriga fordringar	13	607	606
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	177 107	198 060
Summa kortfristiga fordringar		177 854	214 429
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	15	1 001 371	1 469 203
Summa kortfristiga placeringar		1 001 371	1 469 203
Kassa och bank			
Kassa och bank	16	1 409 533	629 833
Summa kassa och bank		1 409 533	629 833
Summa omsättningstillgångar		2 588 758	2 313 465
SUMMA TILLGÅNGAR		238 668 764	239 314 313

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital		190 037 275	187 540 282
Medlemsinsatser		1 977 852	1 675 083
Underhållsfond		192 015 127	189 215 365
Summa bundet eget kapital			
Fritt eget kapital		4 283 087	5 936 448
Balanserat resultat		458 740	-1 350 592
Årets resultat		4 741 827	4 585 856
Summa fritt eget kapital			
Summa eget kapital		196 756 953	193 801 221
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	17	1 881 414	1 981 499
Övriga skulder till kreditinstitut	18	38 102 492	41 740 411
Summa långfristiga skulder		39 983 906	43 721 910
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	18	700 000	700 000
Leverantörsskulder	19	229 093	210 866
Skatteskulder	20	10 237	12 424
Övriga skulder	21	237 138	206 598
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	751 437	661 294
Summa kortfristiga skulder		1 927 905	1 791 182
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 668 764	239 314 313

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid	Slutår
Byggnader	Linjär	200 år	2202
Tillkommande utgifter	Linjär	5 år	
Installationer	Linjär	5-10 år	
Markanläggningar	Linjär	5 år	
Inventarier	Linjär	5 år	

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, drift	2 793 208	2 635 301
Årsavgifter, kapital	2 133 301	2 198 118
Hyrer, lokaler	365 466	346 023
Hyrer, garage	496 596	561 156
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	- 100	- 1 000
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	- 1 845	- 7 154
	<u>5 786 626</u>	<u>5 732 444</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Intäkter Vinterträdgården	14 186	17 246
Intäkter Övernattningsslägenhet	44 661	43 500
Föreningens övriga intäkter	37 186	50 889
Försäkringsersättningar	<u>583 437</u>	<u>—</u>
	<u>679 470</u>	<u>111 635</u>

6 9

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	957 005	332 568
Underhåll	300 231	130 896
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	132 888	125 843
Försäkringspremier	73 167	71 916
Kabel- och digital-TV	48 288	50 876
Fastighetsskötsel, utöver avtal	13 622	4 342
Trädgårdsskötsel	18 440	18 999
Systematiskt brandskyddsarbete	10 651	40 021
Städning gemensamma utrymmen	4 375	—
Sotning	—	13 335
Hisservice och obligatorisk ventilationskontroll	223 190	92 824
Bevakningskostnader	8 964	4 981
Övriga utgifter, köpta tjänster	26 574	31 463
Snö- och halkbekämpning	6 562	19 590
Drift och förbrukning, övrigt	2 770	2 149
Förbrukningsmateriel	41 399	56 107
Fordons- och maskinkostnader	15 168	12 739
Vatten	179 070	171 470
El	149 510	133 318
Uppvärmning	772 409	690 365
Sophantering och återvinning	158 119	143 604
	3 142 402	2 147 405

Not 5 Övriga externa kostnader

Fritidsmedel	—	1 654
Förvaltningsarvode	556 390	539 780
Extern garagehyra	30 968	123 833
Bredband	169 875	169 319
Juridiska kostnader	675	675
Arvode, yrkesrevisor	18 449	21 619
Möteskostnader	3 505	4 058
Representation	9 327	11 193
Kontorsmateriel	9 301	9 307
Telefon och porto	22 087	21 477
Serviceavgifter	6 120	5 963
Konsultarvoden	89 322	28 121
Bankkostnader	680	800
Övriga externa kostnader	4 180	6 685
	920 879	944 484

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	80 000	80 000
Fast styrelsearvode	3 950	3 840
Föreningsvald revisor	83 950	83 840
Summa	20 359	17 533
Sociala kostnader	104 309	101 373

2016-12-31 2015-12-31

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	821 334	821 334
Tillkommande utgifter	11 223	11 223
Installationer	88 284	88 283
	<u>920 841</u>	<u>920 840</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från likviditetsplacering	538	904
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	52	43
Övriga ränteintäkter	565	26
	<u>1 155</u>	<u>973</u>

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader för fastighetslån	1 002 333	1 097 552
Värdeförändring finansiella tillgångar	17 832	2 490
Övriga finansiella kostnader (justering för marknadsvärde ränteswap)	- 100 085	1 981 499
	<u>920 080</u>	<u>3 081 541</u>

En nedskrivning har gjorts till det lägsta av marknadsvärdet och anskaffningsvärdet för föreningens värdepapper från tidigare år. Värdepappren har ett marknadsvärde som överstiger det bokförda med 28 090 kr.

2016-12-31 2015-12-31

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Byggnader

163 703 000 163 703 000

Mark

83 000 000 83 000 000

Tillkommande utgifter

85 513 85 513

Markanläggning

14 500 14 500

Summa anskaffningsvärden

246 803 013 246 803 013

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader

-10 113 617 -9 292 283

Tillkommande utgifter

- 27 791 - 16 567

Markanläggningar

- 14 500 - 14 500

-10 155 908 -9 323 350

Årets avskrivning byggnader

- 821 334 - 821 334

Årets avskrivning tillkommande utgifter

- 11 223 - 11 223

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-10 988 465 -10 155 908

Restvärde enligt plan vid årets slut

235 814 548 236 647 105

Varav

Byggnader

152 768 049 153 589 383

Mark

83 000 000 83 000 000

Tillkommande utgifter

46 499 57 722

Taxeringsvärden

bostäder

231 000 000 181 000 000

lokaler

3 018 000 2 516 000

Totalt taxeringsvärde

234 018 000 183 516 000

varav byggnader

132 198 000 122 845 000

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

Vid årets början

Inventarier och verktyg
Installationer på egen fastighet

211 283	211 283
1 180 497	1 117 234
1 391 780	1 328 517

Årets anskaffningar

Installationer

—	63 263
—	63 263

Summa anskaffningsvärden

1 391 780	1 391 780
------------------	------------------

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Inventarier och verktyg
Installationer

- 211 283	- 211 283
- 826 754	- 738 471
-1 038 037	- 949 754

Årets avskrivningar

Installationer

- 88 284	- 88 283
- 88 284	- 88 283

Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan

-1 126 321	-1 038 037
-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

265 459	353 743
---------	---------

Varav

Installationer

265 459	290 480
---------	---------

Not 12 Kund-, avgifts- och hyresfordringar

Avgifts- och hyresfordringar

140	187
-----	-----

Kundfordringar

—	15 576
140	15 763

Not 13 Övriga fordringar

Skattekonto

607	606
607	606

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter

—	68
---	----

Förutbetalda försäkringspremier

76 076	73 167
--------	--------

Förutbetald kabel-tv-avgift

12 286	12 072
--------	--------

Förutbetald kostnad bredbandsanslutning

40 095	41 535
--------	--------

Övriga förutbetalda kostnader

48 650	71 218
177 107	198 060

Not 15 Övriga kortfristiga placeringar

Likviditetsplacering via Riksbyggen

—	450 000
---	---------

Nordea Bostadsobligationsfond

1 001 371	718 099
-----------	---------

Nordea Räntefond

—	301 104
1 001 371	1 469 203

Not 16 Kassa och bank

Handkassa	5 000	6 919
Bankmedel ;	668	638
SBAB	700 562	—
Förvaltningskonto i Swedbank	703 303	622 275
	<u>1 409 533</u>	<u>629 833</u>

Not 17 Övriga skulder

Negativt marknadsvärde ränteswap	1 881 414	1 981 499
	<u>1 881 414</u>	<u>1 981 499</u>

Not 18 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	38 802 492	42 440 411
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 700 000	- 700 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>38 102 492</u>	<u>41 740 411</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
NORDEA HYPOTEK AB	0,22%	3 mån	3 518 951		337 500	3 181 451
NORDEA HYPOTEK AB	0,22%	3 mån	9 360 230		3 050 419	6 309 811
NORDEA HYPOTEK AB	0,23%	3 mån	8 513 440			8 513 440
NORDEA HYPOTEK AB	0,23%	3 mån	11 547 790			11 547 790
NORDEA HYPOTEK AB	2,86%	2018-02-21	9 500 000		250 000	9 250 000
			<u>42 440 411</u>		<u>3 637 919</u>	<u>38 802 492</u>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Fyra lån löper med 3-månaders ränteberäkning kopplad till STIBOR, men med 12 månaders kapitalbindning. Ett lån löper med fast ränta under hela löptiden till 2018-02-21 om 2,86%.

Detta är den ena räntesäkringen som föreningen har gjort. Räntesäkringar kan dock göras på två sätt, antingen som nyss nämnda lån med fast ränta. Ett annat sätt är att göra en överenskommelse om en s.k. swap, där man byter rörlig ränta mot fast ränta. Föreningen har under 2012 tecknat ett swap-avtal som per 2016-12-31 uppgår till 15 570 000 kr och med löptid till 2020-06-30 med en ränta om 3,39% plus vid var tidpunkt gällande marginal.

En marknadsvärdering av denna swap uppgår vid årsskiftet till -1 881 414 kr. Detta belopp motsvara skillnaden mellan rörlig och överenskommen fast ränta för tiden 2017-01-01 till 2020-06-30, beräknat på ränteläget vid det gångna årsskiftet. Motsvarande belopp per 2015-12-31 var 1 981 499 kr.

Bokföringsnämnden (BFN) lämnade 2015-05-04 ett svar på en förfrågan om säkringsredovisning av ränteswap, terminsavtal mm, där man framför att säkringsredovisning skulle tillåtas, men begränsas till säkringsförhållanden som avser befintliga fordringar och skulder i utländsk valuta som säkras med terminer. Säkringsredovisning av andra säkringsförhållanden är således inte i linje med rekommendationen.

Över resultaträkningen rapporteras förändringen av marknadsvärderingen mellan åren med beaktande av gjorda löpande betalningar.

Genomsnittlig annualiserad ränta per årsskiftet för den samlade låneskulden är 2,46%.

2016-12-31 2015-12-31

Not 19 Leverantörsskulder

Reskontraförda leverantörsskulder	229 093	210 866
	229 093	210 866

Not 20 Skatteskulder

Skatteskulder	10 237	12 424
	10 237	12 424

Not 21 Övriga skulder

Depositionsavgifter lokaler	131 500	131 500
Skuld sociala avgifter och skatter	52 193	49 621
Kortfristig skuld, felinbetalningar	—	12 280
För mycket inbetalt kapitaltillskott för återbetalning 2017	53 445	13 197
	237 138	206 598

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	2 444	5 596
Upplupna elkostnader	13 261	11 488
Upplupna vattenavgifter	40 885	41 446
Upplupna värmekostnader	102 724	91 943
Upplupna kostnader för renhållning	29 237	31 814
Upplupna revisionsarvoden	18 222	18 222
Övriga upplupna kostnader	57 704	21 040
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	486 960	439 745
	751 437	661 294

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

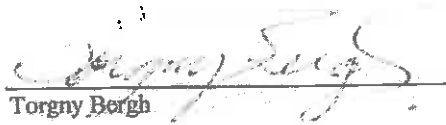
Fastighetsinteckning	76 853 000	76 853 000
Summa ställda panter	76 853 000	76 853 000

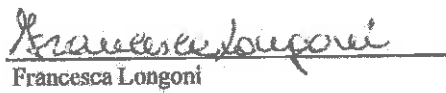
Handwritten signature and date 17

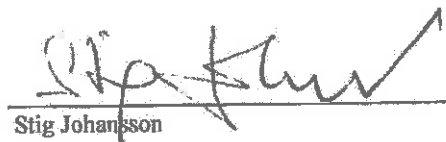
2016-12-31

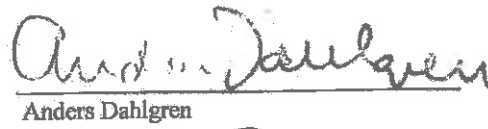
2015-12-31

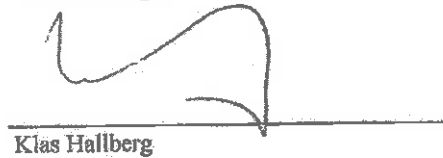
Göteborg 2017-03-02


Torgny Bergh


Francesca Longoni

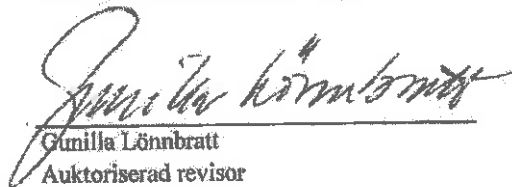

Stig Johansson

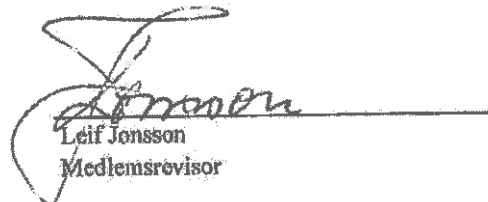

Anders Dahlgren


Klas Hallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 20/3-2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Leif Jonsson
Medlemsrevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Linnéstaden, org. nr 769607-4033

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Linnéstaden för år 2016.

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 2016 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 och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västra Linnéstaden för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorernas ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

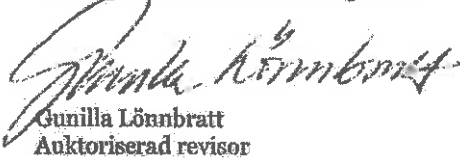
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

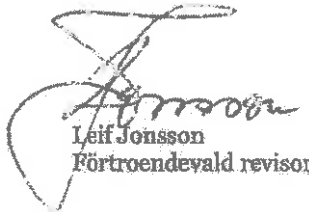
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 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.

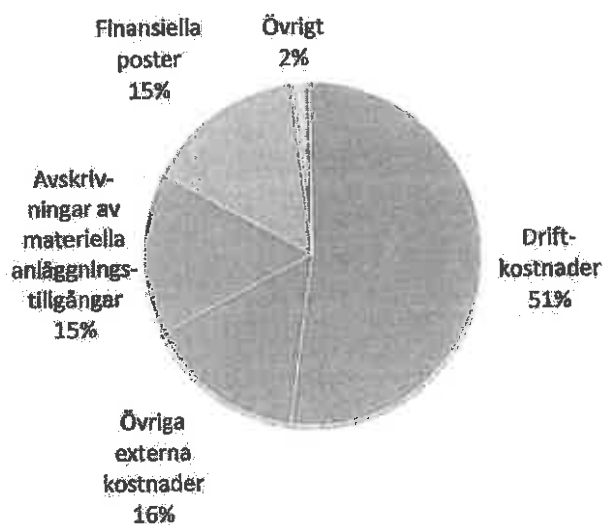
Göteborg den 20/3-2017
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB


Gunilla Lönnbratt
Auktoriserad revisor


Leif Jonsson
Förtroendevald revisor

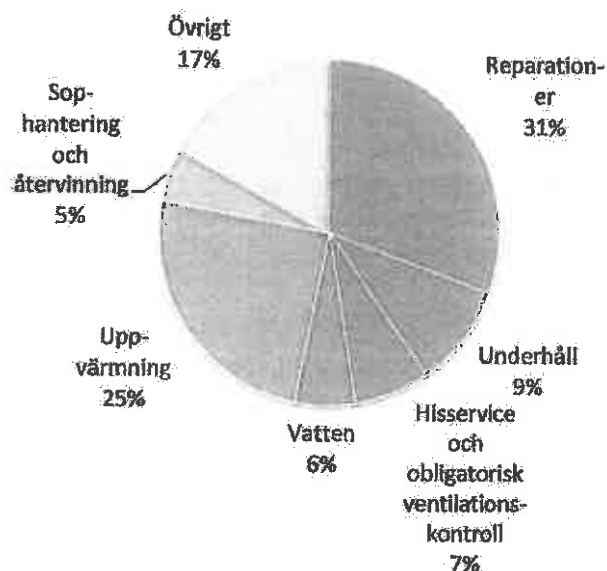
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	3 142 402	2 147 405
Övriga externa kostnader	920 879	944 484
Personalkostnader	104 309	101 373
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	920 841	920 840
Finansiella poster	918 925	3 080 568
Summa kostnader	6 007 356	7 194 671



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	957 005	332 568
Underhåll	300 231	130 896
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	132 888	125 843
Försäkringspremier	73 167	71 916
Kabel- och digital-TV	48 288	50 876
Fastighetsskötsel, utöver avtal	13 622	4 342
Trädgårdsskötsel	18 440	18 999
Systematiskt brandskyddsarbete	10 651	40 021
Städning gemensamma utrymmen	4 375	0
Sotning	0	13 335
Hisservice och obligatorisk ventilationskontroll	223 190	92 824
Bevakningskostnader	8 964	4 981
Övriga utgifter, köpta tjänster	26 574	31 463
Snö- och halkbekämpning	6 562	19 590
Drift och förbrukning, övrigt	2 770	2 149
Förbrukningsmateriel	41 399	56 107
Fordons- och maskinkostnader	15 168	12 739
Vatten	179 070	171 470
El	149 510	133 318
Uppvärmning	772 409	690 365
Sophantering och återvinning	158 119	143 604
Summa driftkostnader	3 142 402	2 147 405



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

Bostadsyta samt lokalyta (kvm):

	2016	2015
	8418	8418
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	114	40
Underhåll	36	16
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	16	15
Försäkringspremier	9	9
Kabel- och digital-TV	6	6
Fastighetsskötsel, utöver avtal	2	1
Trädgårdsskötsel	2	2
Systematiskt brandskyddsarbete	1	5
Städning gemensamma utrymmen	1	0
Sotning	0	2
Hisservice och obligatorisk ventilationskontroll	27	11
Bevakningskostnader	1	1
Övriga utgifter, köpta tjänster	3	4
Snö- och halkbekämpning	1	2
Drift och förbrukning, övrigt	0	0
Förbrukningsmateriel	5	7
Fordons- och maskinkostnader	2	2
Vatten	21	20
El	18	16
Uppvärmning	92	82
Sophantering och återvinning	19	17
Summa driftkostnader	373	255

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2016-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	458 740	-1 350 592
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	920 841	920 840
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 379 581	-429 752
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	36 575	7 634
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	136 723	-24 681
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 552 879	-446 799
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	-63 263
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-63 263
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-3 738 004	-237 276
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 496 993	1 276 294
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 241 011	1 039 018
Kassaflöde		
Årets kassaflöde	311 868	528 956
Likvida medel vid årets början	2 099 036	1 570 079
Likvida medel vid årets slut	2 410 904	2 099 036
(se Not 15 och Not 16)		

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och Not 9

Ordlista

Anläggningsstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningsstillgången är föreningens fastighet med 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 (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).

Ekonomisk förening

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

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.

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.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalnings-beredskap, 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.

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.

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.

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.

Arsavgift

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

Kassaflödesanalys

Beskriver föreningens inbetalningar och utbetalningar under en viss tid. Indirekt metod innebär att årets resultat justeras för transaktioner som inte medför in- eller utbetalningar under perioden, samt för eventuella intäkter och kostnader som hänförs till investerings- eller finansieringsverksamheten.