allabrf.se



Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Linet

769607-0775

Räkenskapsåret

2016

Bostadsrättsföreningen Linet
Org.nr 769607-0775

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Linet får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Förvaltningsberättelse

Fastighet: Alingsås Linet 2

Styrelse:
Styrelsen har under 2016 haft följande sammansättning:

Ordförande:	Henry Eriksson
Vice ordförande:	Hans Gille
Sekreterare:	Margareta Solbreck
Suppleanter:	Maria Huseryd
	Christina Isaksson
	Silva Hansson
Revisorer:	Thorbjörn Wängvik
Revisorsuppleant:	Kjell Sjöberg

Föreningsfrågor:

Ordinarie föreningsstämma hölls den 21 mars 2016.
Föreningen har 45 lägenheter. Samtliga lägenheter är bostadsrätter.
Enligt skatteverket är fastighetens areal 9718 kvm, Bostadsytan för samtliga lägenheter är 4272 kvm.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft kontakt med medlemmarna i föreningens olika frågor.
Information om olika angelägenheter har skett vid 5 tillfällen under 2016, dels via informationsblad i "huspärmar" och dels via hemsidan "egrannar.se/brflinet."

Styrelsemöten har, inklusive konstituerande möte, hållits vid 6 tillfällen under 2016.

Under året har 1 lägenhet bytt ägare. Antalet medlemmar vid årets ingång var 62 st. och vid årets utgång 64 st. 2 avgående medlemmar och 4 tillkommande.

Vid extra föreningsstämma 21 juni 2016 beslutade föreningen att tillåta inglasning av balkonger/altaner.

Bygglov har under året beviljats för 21 balkonger. 20 bostadsrättsinnehavare har idag fått sina balkonger inglasade enligt de förutsättningar styrelsen utarbetat.

Förvaltning:

Föreningens ekonomiska förvaltning har under året skötts av Aktiv Redovisning AB och den löpande fastighetsskötseln har skötts av 7-Fast AB.

Fastigheterna:

Föreningens sex byggnader har okulärbesiktats utan noterade anmärkningar, förutom den enligt tidigare konstaterade tillväxten av alger och mossporer på tak och fasader. Balkongpelare har besiktats och kommer att rostskyddsbehandlas i samband med ommålning av fasaderna.

Planerat underhåll har genomförts i form av byte av sprucket och rötskadat lärkträ på balkonger och räcken.

Ekonomi:

Taxeringsvärdet för Brf Linets fastighet har höjts från 48.000.000 kr till 58.800.000 kr.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Älvsborg.

Bankmedel motsvarande avsättning till yttre fonden på 2.325.000 kr är placerade i ett
Brf-konto hos SBAB till en ränta av i dagsläget 0,5%.
Föreningens lån på 10.000.000 kr har placerats om från SBAB till Handelsbanken med en ränta på 1,2%, bundet till 2019.
Amortering av lån har skett enligt plan med 400.000 kr.
Rådande ränteläge har varit till föreningens fördel under 2016.

Månadsavgifterna har behållits oförändrade för 2017.

Avsättning till yttre fond föreslås till 300.000 kr och följer föreningens underhållsplan.

Flerårsöversikt Brf Linet:

BOA: 4272 m2

	Riktvärde	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr		3 056	3 184	3 431	3 529	3 528
Resultat efter finansiella poster, tkr		606	414	717	699	141
Eget kapital, tkr		35 550	34 944	34 531	33 814	33 114
Långfristiga skulder		35 916	36 316	38 016	38 416	38 816
Taxeringsvärde, tkr		58 800	48 000	48 000	48 000	44 400
-----varav byggnad, tkr		46 000	39 000	39 000	39 000	36 000
"Marknadsvärde"(försäljningar) kr/m2		29 878	21 637	18 510	---	20 814
Soliditet	>50%	49%	48%	47%	46%	45%
Årsavgift kr/m2 BOA	700-750	714	744	803	826	826
Driftskostnad kr/m2	350-400	225	207	202	214	217
Skuldsättningsgrad kr/m2	6.000-9.000	8 500	8 595	8 993	9 086	9 180
Räntekostnad (ränta/intäkt)	25-40%	23%	31%	34%	38%	46%
Räntekänslighet (lån/intäkter)	<= 10	11,8	11,5	11,2	10,9	10,9
Underhålls o amorteringsutrymme	> 30%	39,5%	39,4%	39,1%	35,4%	27,2%
Underhållsfond tkr		2325	2025	1728	1431	1133
Avskrivning kr/m2 BOA		96	96	96	96	96

Bostadsrättsföreningen Linet
Org.nr 769607-0775

Planerat underhåll enligt underhållsplan:

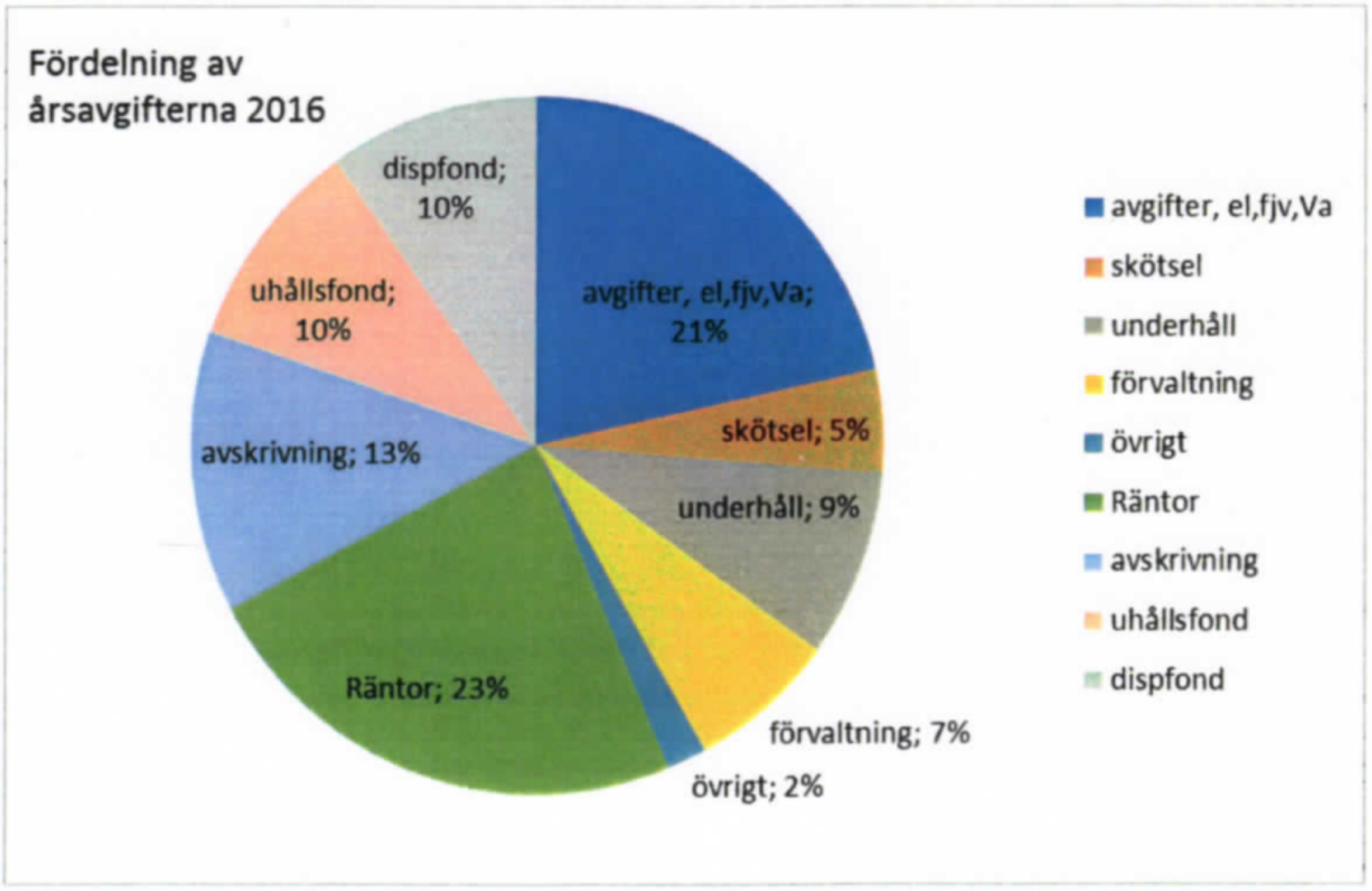
	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Underhållsfond tkr	2325	325	625	925	1325	1425
Kostnader i tkr.	175	2 300	0	0	270	315
Avsättning/Uttag underhållsfond	300/0	300/2300	300/0	300/0	400/0	400/300

	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Underhållsfond tkr	925	1325	1725	1625	2025	50
Kostnader i tkr.	880	0	250	520	0	2375
Avsättning/Uttag underhållsfond	400/ 900	400/0	400/0	400/500	400/0	400/2375

Större underhållsinsatser:

2017: Fasadmålning och mossbekämpning av papptak, kostnad ca 2.300 tkr.
2022: Byte belysning, målning trapphus.
2027: Byte hissautomatik.

Till vad har månadsavgifterna för 2016 gått?



Förslag till vinstdisposition:

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor) fördelas enligt följande:

Dispositionsfond vid årets ingång	1 261 435
årets vinst	605 953
	1 867 388

vinsten fördelas till

Fond för yttre underhåll	300 000
Dispositionsfond vid årets slut	1 567 388
	1 867 388

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Förändring av eget kapital:

	Inbetalda insatser	Underhålls-fond	Dispositions fond	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	31 358 000	2 024 645	1 147 931	413 504	**34 944 080**
Disposition av föregående års resultat:		300 000	113 504	-413 504	**0**
Årets resultat				605 953	**605 953**
Belopp vid årets utgång	**31 358 000**	**2 324 645**	**1 261 435**	**605 953**	**35 550 033**

Bostadsrättsföreningen Linet
Org.nr 769607-0775

Resultaträkning

	Not	2016-01-01 -2016-12-31	2015-01-01 -2015-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 055 924	3 184 462
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		**3 055 924**	**3 184 462**
Rörelsekostnader			
Drift	3	-1 260 168	-1 292 074
Fastighetsskatt		-57 060	-55 935
Personalkostnader	4	-45 120	-24 177
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-408 000	-408 000
Summa rörelsekostnader		**-1 770 348**	**-1 780 186**
Rörelseresultat		**1 285 576**	**1 404 276**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 442	8 748
Räntekostnader och liknande resultatposter		-692 065	-999 520
Summa finansiella poster		**-679 623**	**-990 772**
Resultat efter finansiella poster		**605 953**	**413 504**
Resultat före skatt		**605 953**	**413 504**
Årets resultat		**605 953**	**413 504**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	68 859 000	69 267 000
Summa materiella anläggningstillgångar		**68 859 000**	**69 267 000**
Summa anläggningstillgångar		**68 859 000**	**69 267 000**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	54 731
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		26 184	16 143
Summa kortfristiga fordringar		**26 184**	**70 874**
Kassa och bank			
Kassa och bank		3 503 655	2 906 669
Summa kassa och bank		**3 503 655**	**2 906 669**
Summa omsättningstillgångar		**3 529 839**	**2 977 543**
SUMMA TILLGÅNGAR		**72 388 839**	**72 244 543**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		31 358 000	31 358 000
Fond för yttre underhåll		2 324 645	2 024 645
Summa bundet eget kapital		**33 682 645**	**33 382 645**
Fritt eget kapital			
Dispositionsfond		1 261 435	1 147 931
Årets resultat		605 953	413 504
Summa fritt eget kapital		**1 867 388**	**1 561 435**
Summa eget kapital		**35 550 033**	**34 944 080**
Långfristiga skulder	6		
Övriga skulder till kreditinstitut		35 916 000	36 316 000
Summa långfristiga skulder		**35 916 000**	**36 316 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		400 000	400 000
Leverantörsskulder		20 606	93 205
Skatteskulder		112 995	110 700
Övriga skulder		374	9 127
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	7	388 831	371 431
Summa kortfristiga skulder		**922 806**	**984 463**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**72 388 839**	**72 244 543**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

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

Anläggningstillgångar
Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	156 år

Nyckeltalsdefinitioner
Nettoomsättning
Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster
Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet (%)
Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning

	2016	2015
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Årsavgifter	3 051 936	3 179 124
Övrtiga intäkter	3 988	5 338
	3 055 924	**3 184 462**

Not 3 Drift

	2016	2015
Fastighetsskötsel	146 512	141 056
Reparationer och underhåll	340 656	431 879
El, värme och vatten	590 438	562 458
Kabel-TV	60 052	57 232
Förvaltning inkl revision	59 790	56 657
Försäkring	21 227	29 846
Övriga kostnader	41 493	12 946
	1 260 168	**1 292 074**

Not 4 Arvoden och sociala kostnader

	2016	2015
Styrelsearvoden	38 000	21 500
Sociala avgifter	7 120	2 677
	45 120	**24 177**

Not 5 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ingående anskaffningsvärden	74 555 000	74 555 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**74 555 000**	**74 555 000**
Ingående avskrivningar	-5 288 000	-4 880 000
Årets avskrivningar	-408 000	-408 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	**-5 696 000**	**-5 288 000**
Utgående redovisat värde	**68 859 000**	**69 267 000**
Bokfört värde byggnader	58 049 000	58 457 000
Bokfört värde mark	10 810 000	10 810 000
	68 859 000	**69 267 000**

Not 6 Långfristiga skulder

			2016-12-31	2015-12-31
Skulder till kreditinstitut	**Räntesats**	**Bundet**		
SBAB	0,93%	2017-09-18	11 000 000	11 000 000
SBAB	2,23%	2018-06-27	9 900 000	9 900 000
SBAB	2,85%	2017-06-15	5 416 000	5 816 000
SBAB			0	10 000 000
Handelsbanken	1,20%	2019-06-30	10 000 000	0
Avgår kortfristig del			-400 000	-400 000
			35 916 000	**36 316 000**
Förfaller senare än fem år efter balansdagen				
Skulder till kreditinstitut			34 316 000	34 716 000

Not 7 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsinbetalda månadsavgifter	254 328	247 384
Upplupna utgiftsräntor	49 658	39 980
Övriga upplupna kostnader	84 845	84 067
	388 831	**371 431**

Not 8 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
Fastighetsinteckning	43 416 000	43 416 000
	43 416 000	**43 416 000**

Alingsås den 9/3 2017

Hans Gille

Margareta Solbreck

Henry Eriksson
Ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats 13/3 - 2017.

Thorbjörn Wängvik
Auktoriserad revisor

allabrf.se

HJORTEN REVISION

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linet
Org.nr 769607-0775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Linet för räkenskapsåret 2016.

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 2016-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

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 de 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. De 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.

Revisorns ansvar
Mina 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, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. 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 de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Linet för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

allabrf.se

HJORTEN REVISION

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Alingsås den 13/3 - 2017

Thorbjörn Wångvik
Auktoriserad revisor