



2018

Årsredovisning  
Bostadsrättsföreningen  
Linnédalen

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Linnédalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2020.
- Underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-12-04 och nuvarande stadgar registrerades 2016-06-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

##### Styrelsen

Oscar Nils Cavefors	Ledamot
Lena Gunilla Haeger Muschött	Ledamot
Claes Arne Hegen	Ledamot
Maria Josephine Nilsson	Ledamot
Eva-Stina Sjöblom	Ledamot

Johan Björkman	Suppleant
Nils Tomas Wedin	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

##### Revisor

Susanne Hartog	Ordinarie Intern
----------------	------------------

##### Valberedning

Göran Haeger	
Ingrid Pagander	Sammankallande

## Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16.

## Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
KOMMENDANTSÄNGEN 2:1	2002	Göteborgs kommun

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme-varmvattenradiatorer.

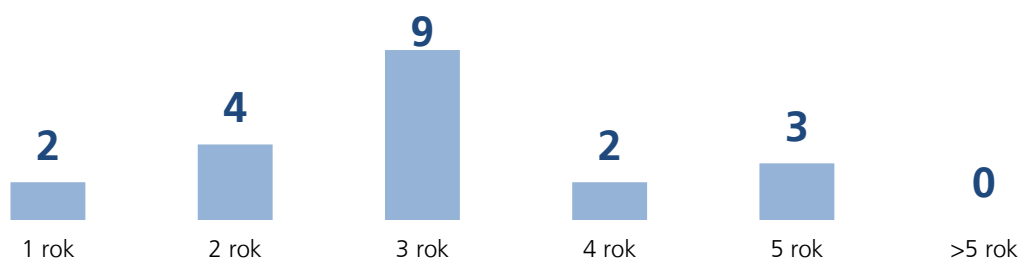
Värdeåret är 1977.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 135 m<sup>2</sup>, varav 1 909 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 226 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

## Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lägenhet och 5 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Skönhetssalong	78 m <sup>2</sup>	2022-01-31
Tatuerarstudio	35 m <sup>2</sup>	2022-03-31
Glassbutik	61 m <sup>2</sup>	2022-02-28
Raksalong	37 m <sup>2</sup>	2021-03-15

## Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Återvinningsbod  
Vindsutrymme

**Teknisk status**

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

<b>Utfört underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Nytt gårdshus	2017 - 2018	I samband med renovering av gårdsbjälklag.
Inspektion av balkonger	2016	
Tätning av gårdsbjälklag. Sänkning av golv i "kolkällaren". Installation av källarförråd	2016 - 2018	Förberedelse för ombyggnad av vinden
Renovering trapphus Djupedalsgatan	2015	
Fönsterbyten mot gården	2014	Även ett fönster mot Djupedalsgatan.
Montering av nya balkonger	2014	Finansieras av respektive enskild beställare.
Installation av värme i tvättstugan	2014	
Byte av elmotor på en av takfläktarna	2013	
Byte av en tvättmaskin och torktumlaren	2013	
Indragning av fiberlan	2013	
Renovering och målning av fasad	2013	Avser de två nedersta våningarna. Även byte av plåtdetaljer.
Bytt cirkulationspump i värmesystemet	2012	
Nyckelsystemet för samtliga gemensamma dörrar i fastigheten utbytt	2012	
Renovering av entré och trapphus på Linnégatan 40	2012 - 2013	Restaurering av väggmålningar i yttre entré. Byte till LED belysning.
Obligatorisk ventilationskontroll genomförd	2012	Omfattande justeringsarbete och reparationer krävdes.
Justering av fönster och lägenhetsdörrar	2011	
Elslingor i hängränna	2011	Avser Djupedalsgatan 6.
Asbestsanering i källaren	2011	
Grundförstärkning	2010 - 2011	
Renovering av förträdgård	2009 - 2010	Återplantering 2011.
Ny port Linnégatan	2008	
Fönsterkarmar	2006	Målade.
Soprum gård	2006	
Renovering av tak	2004	
Anläggning av tvättstuga	2004 - 2005	
Renovering entré	2004	Avser Djupedalsgatan även ny port.
Montering av snörasskydd	2003	Förstärkning 2006.
Renovering av hiss	2003	
Renovering av balkonger	1995	
Omputsning av fasad	1987	
Elstambyte	1977	
Rörstambyte	1977	
Nytt gårdsbjälklag	1927	Renovering 2004.
<b>Planerat underhåll</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Renovering av gamla balkonger. Nya balkongräcken.	2019	Linnégatan 40
Omläggning av taket.	2019	I samband med ombyggnad av vinden.
Förlängning av hiss till vind.	2019-20	I samband med ombyggnad av vinden.
Fönsterbyten mot gatan.	2019-20	Beslut efter inspektion
Ombyggnad av vinden.	2019-20	Ombyggnad till lägenheter.
Avvägning WSP	2020	Efter vindsrenovering
Renovering av trapphus Djupedalsgatan	2020	Efter vindsrenovering



## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

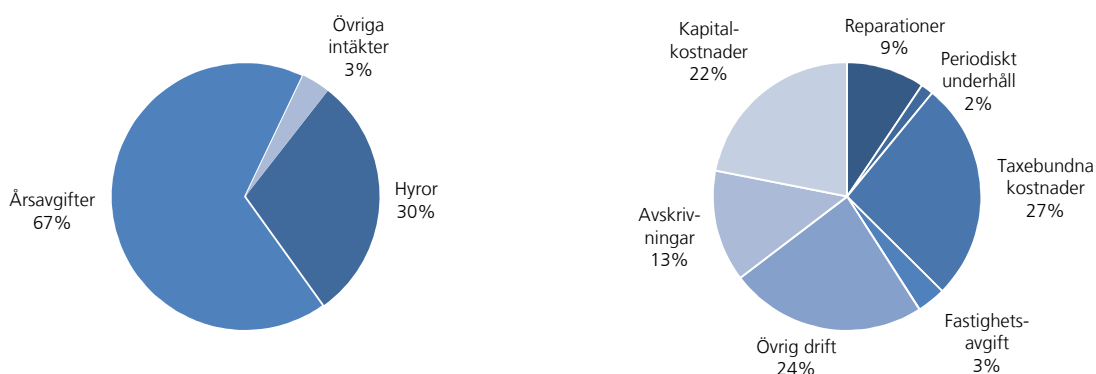
Avtal	Leverantör
Internetleverantörer	ComHem, TeliaSonera (fiber)
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	HSB
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Klottersanering	Via HSB
Fjärrvärme	Gbg Energi
Entrémattor	Clean Step. Uppsagd fr. okt 2018
Återvinning	Renova
El	Din El
Hisservice	KONE AB
Hissinspektion	Inspekta Sweden AB
Dörrautomatik	Nokas

## Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 944 963</b>	<b>2 123 987</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 463 003	1 476 400
Finansiella intäkter	67	32
Minskning kortfristiga fordringar	0	937
Ökning av långfristiga skulder	436 248	5 436 248
Ökning av kortfristiga skulder	0	1 275 213
	<b>1 899 318</b>	<b>8 188 830</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	995 966	945 048
Finansiella kostnader	337 587	365 644
Ökning av materiella anläggningstillgångar	766 113	6 057 163
Ökning av kortfristiga fordringar	11 956	0
Minskning av kortfristiga skulder	2 084 724	0
	<b>4 196 346</b>	<b>7 367 855</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>647 934</b>	<b>2 944 963</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>-2 297 028</b>	<b>820 975</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 337 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2017-2018 har en omfattande renovering gjorts av källaren, gårdsbjälklaget och gården. I källaren har nya förråd monterats. Dessa förråd kommer under 2019 ersätta vindsförråden.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st  
Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27  
Tillkommande medlemmar: 2  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 27

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	537	537	537	534
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	1 394	1 359	1 346	1 335
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	15 140	14 901	11 922	10 305
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	24	21	13	13
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	102	95	98	89
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	27	24	30	29
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	158	171	153	204
Soliditet (%)	39	38	44	48
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-77	-41	181	-51
Nettoomsättning (tkr)	1 428	1 419	1 401	1 401

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 909 m<sup>2</sup> bostäder och 226 m<sup>2</sup> lokaler.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	16 645 392	0	0	16 645 392
Kapitaltillskott	1 943 848	0	0	1 943 848
Fond för yttre underhåll	450 547	159 000	-98 113	389 660
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>19 039 786</b>	<b>159 000</b>	<b>-98 113</b>	<b>18 978 899</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-938 886	-159 000	56 987	-836 873
Årets resultat	-77 350	-77 350	41 126	-41 126
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-1 016 236</b>	<b>-236 350</b>	<b>98 113</b>	<b>-877 999</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>18 023 550</b>	<b>-77 350</b>	<b>0</b>	<b>18 100 900</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-77 350
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-779 886
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-159 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-1 016 236</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråk tas  
**att i ny räkning överförs**

24 283
<b>-991 953</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 428 048	1 419 109
Övriga rörelseintäkter	Not 3	34 955	57 291
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 463 003</b>	<b>1 476 400</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-838 701	-759 055
Övriga externa kostnader	Not 5	-155 465	-185 993
Personalkostnader	Not 6	-1 800	0
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-206 867	-206 867
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 202 832</b>	<b>-1 151 914</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>260 170</b>	<b>324 486</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		67	32
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 587	-365 644
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-337 520</b>	<b>-365 612</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-77 350</b>	<b>-41 126</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-77 350</b>	<b>-41 126</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	35 202 521	35 409 387
Pågående byggnation	Not 9	10 086 170	9 320 057
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>45 288 691</b>	<b>44 729 444</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>45 291 491</b>	<b>44 732 244</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		12 396	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	657 061	2 954 530
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>669 457</b>	<b>2 954 530</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>669 457</b>	<b>2 954 530</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>45 960 948</b>	<b>47 686 774</b>

## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		16 645 392	16 645 392
Kapitaltillskott		1 943 848	1 943 848
Fond för yttre underhåll	Not 13	450 547	389 660
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>19 039 786</b>	<b>18 978 899</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-938 886	-836 873
Årets resultat		-77 350	-41 126
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 016 236</b>	<b>-877 999</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>18 023 550</b>	<b>18 100 900</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	13 378 430	27 129 667
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 378 430</b>	<b>27 129 667</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	14 251 237	63 752
Leverantörsskulder		84 513	2 208 237
Övriga skulder		95 799	68 600
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	127 419	115 618
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>14 558 968</b>	<b>2 456 207</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>45 960 948</b>	<b>47 686 774</b>

## Noter

Belopp i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	400 år	400 år
Yttre anläggningar	20 år	20 år
Fastighetsförbättring	100 år	100 år
Fasad	20 år	20 år
Balkonger/terasser	40 år	40 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	980 315	980 315
Hyror bostäder	88 308	87 699
Hyror lokaler	343 873	333 485
Hysesrabatt	-1 548	-1 548
Värmeintäkter	17 090	16 544
Avgift andrahandsuthyrning	0	2 611
Öresutjämning	10	2
	<b>1 428 048</b>	<b>1 419 109</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Försäkringsersättning	33 379	57 291
Övriga intäkter	1 576	0
	<b>34 955</b>	<b>57 291</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetskötsel entreprenad	54 547	53 131
	Fastighetskötsel beställning	2 952	4 608
	Fastighetskötsel gård beställning	12 150	0
	Städning entreprenad	49 590	48 301
	Mattvätt/Hyrmattor	8 052	10 772
	Sotning	2 900	0
	Hissbesiktning	1 771	1 499
	Gemensamma utrymmen	1 316	1 125
	Gård	1 444	308
	Serviceavtal	10 027	4 076
	Förbrukningsmateriel	1 458	2 709
		<b>146 206</b>	<b>126 528</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Gemensamma utrymmen	6 188	0
	Tvättstuga	36 765	231
	Entré/trapphus	2 795	0
	Lås	26 049	2 352
	VVS	788	6 836
	Värmeanläggning/undercentral	6 505	0
	Hiss	1 364	9 045
	Fönster	0	2 160
	Skador/klotter/skadegörelse	6 976	0
	Vattenskada	58 818	72 291
		<b>146 247</b>	<b>92 915</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Entré/trapphus	24 283	0
	Ventilation	0	46 913
	Balkonger/altaner	0	51 200
		<b>24 283</b>	<b>98 113</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	50 424	43 941
	Värme	217 274	202 718
	Vatten	57 071	51 832
	Sophämtning/renhållning	82 001	37 487
		<b>406 770</b>	<b>335 978</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	40 214	31 317
	Kabel-TV	21 811	21 474
		<b>62 025</b>	<b>52 791</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>53 170</b>	<b>52 730</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>838 701</b>	<b>759 055</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Kreditupplysning	613	1 532
	Juridiska åtgärder	85 905	0
	Föreningskostnader	639	1 536
	Styrelseomkostnader	5 000	3 700
	Fritids- och trivselkostnader	1 131	2 585
	Förvaltningsarvode	43 172	41 606
	Administration	14 475	113 491
	Konsultarvode	0	17 103
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 530	4 440
		<b>155 465</b>	<b>185 993</b>
<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b> Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Kostnadsersättningar	1 800	0
		<b>1 800</b>	<b>0</b>
<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	Byggnad	40 315	40 315
	Förbättringar	166 551	166 551
		<b>206 867</b>	<b>206 867</b>
<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	36 818 145	36 818 145
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>36 818 145</b>	<b>36 818 145</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-1 408 758	-1 201 891
	Årets avskrivningar enligt plan	-206 867	-206 867
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-1 615 624</b>	<b>-1 408 758</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>35 202 521</b>	<b>35 409 387</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	10 277 350	10 277 350
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	20 084 000	20 084 000
	Taxeringsvärde mark	32 759 000	32 759 000
		<b>52 843 000</b>	<b>52 843 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	50 200 000	50 200 000
	Lokaler	2 643 000	2 643 000
		<b>52 843 000</b>	<b>52 843 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Pågående om- och tillbyggnad	10 086 170	9 320 057
		<b>10 086 170</b>	<b>9 320 057</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	10 250	10 250
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>10 250</b>	<b>10 250</b>
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-10 250	-10 250
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-10 250</b>	<b>-10 250</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Not 12</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Skattekonto	6 109	6 109
	Skattefordran	3 018	3 458
	Klientmedel hos SBC	647 934	2 944 963
		<b>657 061</b>	<b>2 954 530</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
	Vid årets början	389 660	230 660
	Reservering enligt stadgar	159 000	159 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-98 113	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>450 547</b>	<b>389 660</b>



**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,250 %	4 279 000	4 323 000	2019-03-01
Handelsbanken	1,090 %	800 000	800 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,010 %	220 000	220 000	Rörligt
Handelsbanken	1,050 %	2 755 000	2 755 000	2020-12-30
Handelsbanken	1,010 %	576 000	582 000	Rörligt
Handelsbanken	1,010 %	3 000 000	3 000 000	Rörligt
Handelsbanken	1,120 %	1 337 182	1 350 934	2020-01-30
Handelsbanken	1,660 %	5 662 485	5 662 485	2019-12-30
Handelsbanken	1,090 %	3 000 000	3 000 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,170 %	3 000 000	3 000 000	2020-03-01
Handelsbanken	1,090 %	2 500 000	2 500 000	2021-12-01
Handelsbanken	1,010 %	500 000	0	Rörligt
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>27 629 667</b>	<b>27 193 419</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-14 251 237	-63 752	
		<b>13 378 430</b>	<b>27 129 667</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 748 407 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	27 676 000	27 194 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ränta	37 418	30 146
Avgifter och hyror	90 001	85 472
	<b>127 419</b>	<b>115 618</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Under 2019-2020 genomförs vindsrenovering. Bygglovshandlingar är godkända för fyra lägenheter. I samband med vindsrenovering kommer bl.a. hissen att förlängas och fastigheten kommer att förses med ett nytt tak.

Föreningen har efter försäljning av råvind använt merparten av försäljningslikviden till att amortera banklån.

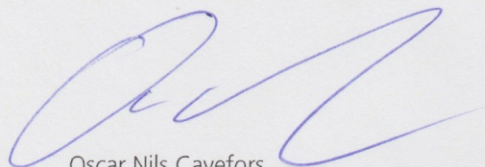
Föreningens gällande stadgar finns registrerade hos Bolagsverket 2019-02-25.

---

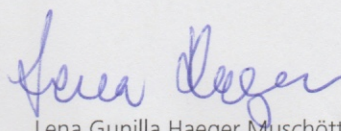
## Styrelsens underskrifter

---

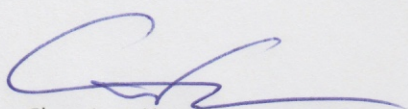
GÖTEBORG den 11/4 2019



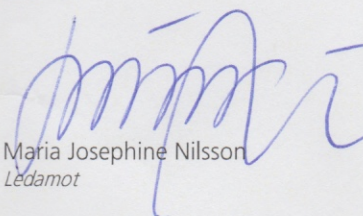
Oscar Nils Cavefors  
Ledamot



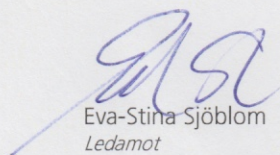
Lena Gunilla Haeger Muschött  
Ledamot



Claes Arne Hegen  
Ledamot



Maria Josephine Nilsson  
Ledamot



Eva-Stina Sjöblom  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 26/4 2019



Susanne Hartog  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

## för

### Bostadsrättsföreningen Linnédalen

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i BRF Linnédalen, med organisationsnummer 716444-2274 för räkenskapsåret 2018-01-01 – 2018-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlag på belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem, samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållningar i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och i enlighet med god revisions sed i Sverige.

Jag tillstryker att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen för föreningen samt disponerar resultatet enligt förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg 26 April 2019



Susanne Hartog

# Budget

<b>BUDGET</b>	<b>Budget 2019</b>	<b>Utfall 2018</b>	<b>Budget 2018</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Årsavgifter	980 000	980 315	980 315
Hyror bostäder	88 000	88 308	88 308
Hyror lokaler	334 000	343 873	332 337
Hyesrabatt	0	-1 548	-1 548
Värmeintäkter	16 000	17 090	16 544
Öresutjämning	0	10	0
Försäkringsersättning	0	33 379	0
Övriga intäkter	0	1 576	0
	<b>1 418 000</b>	<b>1 463 003</b>	<b>1 415 956</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
<b>Fastighetskostnader</b>			
Fastighetskötsel entreprenad	-56 000	-54 547	-54 000
Fastighetskötsel beställning	-6 000	-2 952	-7 000
Fastighetskötsel gård beställning	0	-12 150	0
Snöröjning/sandning	-5 000	0	-5 000
Städning entreprenad	-51 000	-49 590	-49 000
Städning enligt beställning	-1 000	0	0
Mattvätt/Hymattor	-3 000	-8 052	-11 000
Sotning	0	-2 900	0
Hissbesiktning	-2 000	-1 771	-2 000
Gemensamma utrymmen	-2 000	-1 316	-2 000
Gård	-1 000	-1 444	-500
Serviceavtal	-5 000	-10 027	-4 500
Förbrukningsmateriel	-3 000	-1 458	-2 000
	<b>-135 000</b>	<b>-146 206</b>	<b>-137 000</b>
<b>Reparationer</b>			
Fastighet förbättringar	-75 000	0	-50 000
Gemensamma utrymmen	0	-6 188	0
Tvättstuga	0	-36 765	0
Entré/trapphus	0	-2 795	0
Lås	0	-26 049	0
VVS	0	-788	0
Värmeanläggning/undercentral	0	-6 505	0
Hiss	0	-1 364	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	-6 976	0
Vattenskada	0	-58 818	0
	<b>-75 000</b>	<b>-146 247</b>	<b>-50 000</b>
<b>Periodiskt underhåll</b>			
Byggnad	-75 000	0	0
Entré/trapphus	0	-24 283	0
Mark/gård/utemiljö	0	0	-20 000
	<b>-75 000</b>	<b>-24 283</b>	<b>-20 000</b>
<b>Taxebundna kostnader</b>			
El	-46 000	-50 424	-37 000
Värme	-212 000	-217 274	-210 000
Vatten	-52 000	-57 071	-60 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-82 001	-37 500
	<b>-350 000</b>	<b>-406 770</b>	<b>-344 500</b>
<b>Övriga driftskostnader</b>			
Försäkring	-40 000	-40 214	-32 000
Kabel-TV	-23 000	-21 811	-22 000
	<b>-63 000</b>	<b>-62 025</b>	<b>-54 000</b>



<b>Fastighetsskatt</b>			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-54 000	-53 170	-53 500
	<b>-54 000</b>	<b>-53 170</b>	<b>-53 500</b>
<b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b>			
Kreditupplysning	-2 000	-613	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-85 905	0
Föreningskostnader	-2 000	-639	-2 000
Styrelseomkostnader	-4 000	-5 000	-4 500
Fritids- och trivselkostnader	-3 000	-1 131	-2 000
Förvaltningsarvode	-44 000	-43 172	-43 500
Administration	-15 000	-14 475	-10 000
Konsultarvode	-100 000	0	0
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 530	0
	<b>-175 000</b>	<b>-155 465</b>	<b>-63 000</b>
<b>Personalkostnader</b>			
Kostnadsersättning skattefri	0	-1 800	0
	<b>0</b>	<b>-1 800</b>	<b>0</b>
<b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>			
Byggnad	-41 000	-40 315	-40 315
Förbättringar	-167 000	-166 551	-166 552
	<b>-208 000</b>	<b>-206 867</b>	<b>-206 867</b>
<b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>	<b>-1 135 000</b>	<b>-1 202 832</b>	<b>-928 867</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>	<b>283 000</b>	<b>260 170</b>	<b>487 089</b>
<b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	67	0
Låneräntor	-325 000	-337 587	-397 000
	<b>-325 000</b>	<b>-337 520</b>	<b>-397 000</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>-42 000</b>	<b>-77 350</b>	<b>90 089</b>