

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Linnéagården

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2017.

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 2014 och 2019.
- Större 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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-06-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1998-06-05 och nuvarande stadgar registrerades 2012-08-29 hos Bolagsverket.

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

Styrelsen

Jerker Ove Lindblom	Ordförande	
Bengt Olof Walter Kostmann	Kassör	Olof har flyttat
Eva Katarina Holmström	Ledamot	
Jens Eric Alexander Johansson	Ledamot	
Gustav Erik Göte Svensson	Ledamot	
Stephan Sven Woxelind	Suppleant	Stephan har flyttat

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Stephan Sven Woxelind.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Åke Persson	Ordinarie Extern	Egen firma
-------------	------------------	------------

Valberedning

Marja Christiansson
Anna Gillborg

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2017-06-12.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
Thora 9	1998	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

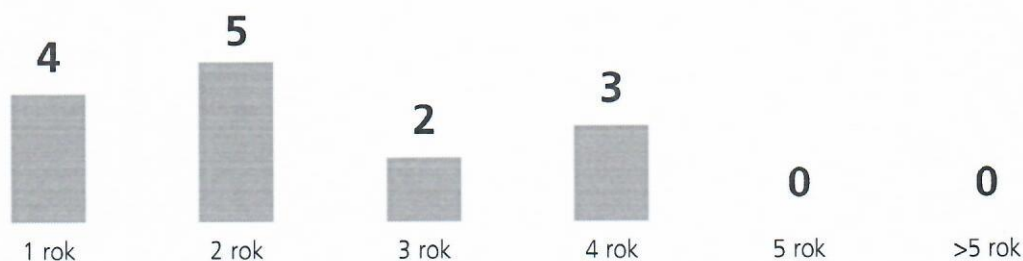
Värdeåret är 1929.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 849 m², varav 849 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2014 och sträcker sig fram till 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Fasadbelysning uppsatt	2017	
Takreovering	2016	
Renovering av balkonger i trapphus	2016	
Fasadrenovering	2016	
Planerat underhåll	År	Kommentar
Dränering	2018	Planerat ej beslutat
Relining	2018	Planerat ej beslutat

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Sveriges BostadsrättsCentrum AB

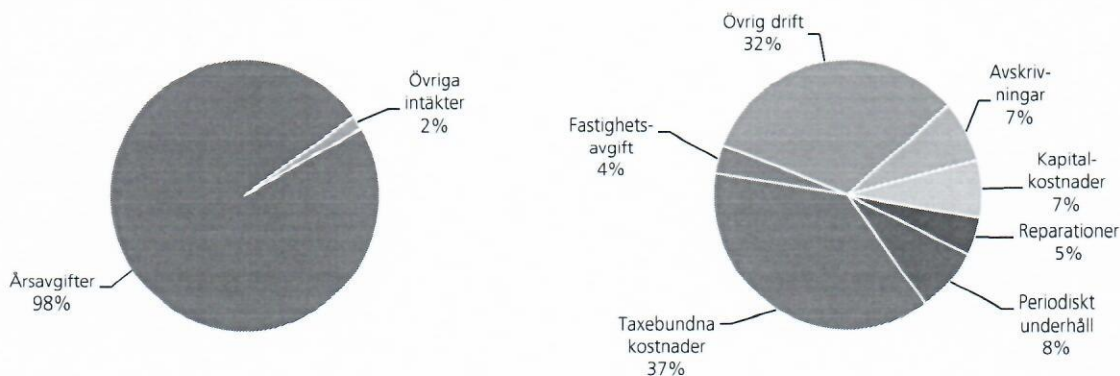
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2018-01-01 med 2 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2017	2016
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	222 839	355 461
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	580 752	599 022
Finansiella intäkter	5	9
Minskning kortfristiga fordringar	640	0
Medlemsinsatser	0	14 080
Kapitaltillskott	174 615	0
Ökning av långfristiga skulder	102 246	1 779 029
Ökning av kortfristiga skulder	0	334 828
	858 258	2 726 968
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	452 975	2 806 025
Finansiella kostnader	36 091	22 546
Ökning av kortfristiga fordringar	0	31 018
Minskning av kortfristiga skulder	288 560	0
	777 625	2 859 589
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	128 857	222 839
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-93 982	-132 622

*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 1 315 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förbättringar genomförda i vår fastighet

Fönster i källaren lagade

Takrännorna på cykelskjulet rensade och kontrollerade

Trappräcket i B-trappan fastsatt

Fönstret i tvättstugan skrapat och ommålat

Fasadbelysning monterad

Hål och sprickor i B-trappan spacklade och målade

Strömbrytaren utanför tvättstugan fastsatt

Målat och dämpat gårdsporten i A-trappan

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 14 st

Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 21

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 21

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	673	641	616	592
Lån/m ² bostadsrättsyta	4 281	4 160	2 065	2 205
Elkostnad/m ² totalyta	40	34	32	35
Värmekostnad/m ² totalyta	133	116	116	125
Vattenkostnad/m ² totalyta	34	31	32	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	43	27	36	57
Soliditet (%)	34	32	70	67
Resultat efter finansiella poster (tkr)	52	-2 269	141	-30
Nettoomsättning (tkr)	581	556	536	522

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 849 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	36 857	0	0	36 857
Uppskrivningsfond	3 906 000	0	0	3 906 000
Upplåtelseavgifter	37 623	0	0	37 623
Kapitaltillskott	174 615	0	0	174 615
Fond för yttre underhåll	31 392	31 392	-546 107	546 107
S:a bundet eget kapital	4 186 487	31 392	-546 107	4 701 202
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-2 312 699	-31 392	-1 722 840	-558 467
Årets resultat	52 284	52 284	2 268 947	-2 268 947
S:a ansamlad förlust	-2 260 415	20 892	546 107	-2 827 414
S:a eget kapital	1 926 072	52 284	0	1 873 788

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	52 284
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 281 307
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-31 392
summa balanserat resultat	-2 260 415

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

31 392
-2 229 023

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2017	2016
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	580 692	555 512
Övriga rörelseintäkter	Not 3	60	43 510
Summa rörelseintäkter		580 752	599 022
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-356 303	-2 506 242
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 044	-297 155
Personalkostnader	Not 6	-2 628	-2 628
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-39 407	-39 407
Summa rörelsekostnader		-492 382	-2 845 432
RÖRELSERESULTAT		88 370	-2 246 410
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5	9
Räntekostnader och liknande resultatposter		-36 091	-22 546
Summa finansiella poster		-36 086	-22 537
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		52 284	-2 268 947
ÅRETS RESULTAT		52 284	-2 268 947

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2017-12-31	2016-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	5 514 089	5 553 496
Summa materiella anläggningstillgångar	5 514 089	5 553 496
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	5 514 089	5 553 496
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	130 711	225 333
Summa kortfristiga fordringar	130 711	225 333
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	130 711	225 333
SUMMA TILLGÅNGAR	5 644 800	5 778 829

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		74 480	74 480
Uppskrivningsfond		3 906 000	3 906 000
Reservfond		0	174 615
Kapitaltillskott		174 615	0
Fond för yttre underhåll	Not 10	31 392	546 107
Summa bundet eget kapital		4 186 487	4 701 202
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 312 699	-558 467
Årets resultat		52 284	-2 268 947
Summa fritt eget kapital		-2 260 415	-2 827 414
SUMMA EGET KAPITAL		1 926 072	1 873 788
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	3 473 978
Summa långfristiga skulder		0	3 473 978
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	3 634 224	58 000
Leverantörsskulder		34 227	301 635
Skatteskulder		18	0
Övriga skulder		0	15 989
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	50 259	55 440
Summa kortfristiga skulder		3 718 728	431 064
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		5 644 800	5 778 829

Noter

Belopp anges 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	2017	2016
Byggnader	67 år	67 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2017	2016
Årsavgifter	571 428	544 056
Kabel-TV intäkter	9 240	9 240
Överlåtelse	0	2 216
Öresutjämning	24	0
	580 692	555 512

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2017	2016
Övriga intäkter	60	43 510
	60	43 510

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2017	2016
	Fastighetskostnader		
	Snöröjning/sandning	16 101	2 381
	Gård	2 042	956
	Serviceavtal	21 802	16 375
	Förbrukningsmateriel	2 819	2 293
	Fordon	284	894
		43 048	22 898
	Reparationer		
	Lås	6 524	0
	VVS	17 638	2 706
	Värmeanläggning/undercentral	0	2 326
	Elinstallationer	0	11 770
	Vattenskada	0	12 351
		24 162	29 153
	Periodiskt underhåll		
	Entré/trapphus	0	37 339
	VVS	41 378	0
	Tak	0	979 347
	Fasad	0	981 070
	Balkonger/altaner	0	219 900
		41 378	2 217 656
	Taxebundna kostnader		
	El	34 357	28 861
	Värme	112 672	98 254
	Vatten	29 132	26 617
	Sophämtning/renhållning	21 550	19 591
		197 711	173 323
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	9 100	17 982
	Kabel-TV	22 494	27 478
		31 594	45 460
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	18 410	17 752
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	356 303	2 506 242
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2017	2016
	Kreditupplysning	306	306
	Tele- och datakommunikation	1 118	2 235
	Juridiska åtgärder	21 375	28 907
	Revisionsarvode extern revisor	6 250	0
	Styrelseomkostnader	2 500	20
	Fritids- och trivselkostnader	661	481
	Förvaltningsarvode	30 755	37 950
	Förvaltningsarvoden övriga	1 988	4 836
	Administration	8 369	36 182
	Korttidsinventarier	1 190	0
	Konsultarvode	19 533	185 920
	Tidningar facklitteratur	0	318
		94 044	297 155

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2017	2016
	Anställda och personalkostnader		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	2 000	2 000
	Sociala kostnader	628	628
		2 628	2 628
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2017	2016
	Byggnad	39 407	39 407
		39 407	39 407
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2017-12-31	2016-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	6 533 128	6 533 128
	Utgående anskaffningsvärde	6 533 128	6 533 128
	Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-979 632	-940 225
	Årets avskrivningar enligt plan	-39 407	-39 407
	Utgående avskrivning enligt plan	-1 019 039	-979 632
	Planenligt restvärde vid årets slut	5 514 089	5 553 496
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	3 906 000	3 906 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	6 000 000	6 000 000
	Taxeringsvärde mark	4 464 000	4 464 000
		10 464 000	10 464 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	10 464 000	10 464 000
		10 464 000	10 464 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2017-12-31	2016-12-31
	Skattekonto	1 854	1 854
	Skattefordran	0	640
	Klientmedel hos SBC	128 857	222 839
		130 711	225 333

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2017-12-31	2016-12-31
	Vid årets början	546 107	454 715
	Reservering enligt stadgar	31 392	31 392
	Reservering enligt stämmobeslut	0	60 000
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-546 107	0
	Vid årets slut	31 392	546 107

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2017-12-31	Belopp 2017-12-31	Belopp 2016-12-31	Villkors- ändringsdag
	Handelsbanken	0,900 %	784 000	800 000	2018-11-05
	Handelsbanken	0,900 %	975 000	995 000	2018-09-21
	Handelsbanken	0,900 %	1 727 474	1 736 978	2018-06-08
	Handelsbanken	0,900 %	147 750	0	2018-01-31
	Summa skulder till kreditinstitut		3 634 224	3 531 978	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-3 634 224	-58 000	
			0	3 473 978	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 439 224 kr.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTELSE	2017-12-31	2016-12-31
	Fastighetsinteckningar	3 697 000	3 697 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2017-12-31	2016-12-31
	Ränta	2 599	2 538
	Avgifter och hyror	47 660	52 902
		50 259	55 440

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Planerat och beslutat, men ännu inte färdigt:

Uppdatera stadgar enligt lagändring (SBC)

Inköp av robotgräsklippare

Diskussioner om åtgärder på lite längre sikt (inget beslutat):

Fiberanslutning

Dränering (vid behov)

Relining (vid behov)

Rivning av trädäcket och byte till stenlagd uteplats istället

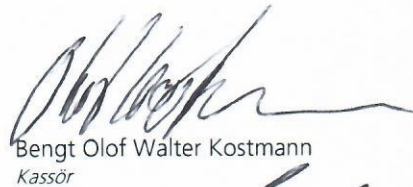
Fler cykelställ

Styrelsens underskrifter

MALMÖ den 11 / 4 2018



Jerker Ove Lindblom
Ordförande



Bengt Olof Walter Kostmann
Kassör



Eva Katarina Holmström
Ledamot



Jens Eric Alexander Johansson
Ledamot



Gustav Erik Göte Svensson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 20 / 4 2018



Åke Persson
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Linnéagården i Malmö

Org.nr. 746000-0867

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Linnéagården för 2017. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att jag har planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna samt styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera och bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar från tidigare år ansamlad förlusten jämte förlusten för räkenskapsåret enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö 2018-04-20



Åke Persson

Malmö

Av föreningsstämman 2017 vald revisor