



# Varsågod!

## Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

### Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

### En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

### SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

### Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

**Vill du veta mer – besök [www.sbc.se](http://www.sbc.se)**

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Linnédalen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 föreningen får ta upp nya lån. 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.
- 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

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 2019-02-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

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

#### Styrelsen

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Oscar Nils Cavefors          | Ledamot |
| Göran Haeger                 | Ledamot |
| Lena Gunilla Haeger Muschött | Ledamot |
| Maria Josephine Nilsson      | Ledamot |
| Eva-Stina Sjöblom            | Ledamot |

|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Johan Björkman               | Suppleant |
| Hans Bertil Törsäter         | Suppleant |
| Eva Susanne Charlotte Hartog | Revisor   |

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Göran Haeger.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

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

### Valberedning

Claes Hegen  
Ingrid Pagander

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14. Hos Hegen.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun           |
|----------------------|---------|------------------|
| KOMMENDANTSÄNGEN 2:1 | 2002    | Göteborgs kommun |

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme-varmvattenradiatorer.

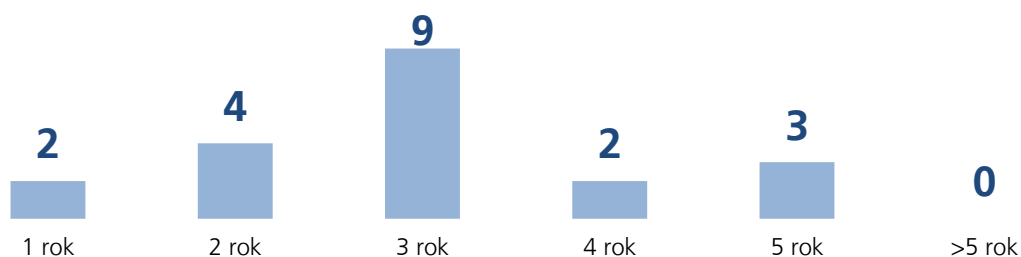
Värdeåret är 1977.

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 4 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



| Verksamhet i lokalerna | Yta               | Löptid     |
|------------------------|-------------------|------------|
| Skönhetssalong         | 78 m <sup>2</sup> | 2022-01-31 |
| Tatueringsstudio       | 35 m <sup>2</sup> | 2023-03-31 |
| Glassbutik             | 61 m <sup>2</sup> | 2022-02-28 |
| Herrfrisering          | 37 m <sup>2</sup> | 2021-03-15 |

### Gemensamhetsutrymmen

Tvättstuga  
Återvinningsbod  
Källarförråd

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

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

| Planerat underhåll                                   | År   | Kommentar               |
|--|------|-------------------------|
| Renovering av trapphus<br>Djupedalsgatan             | 2020 | Efter vindsrenovering   |
| Renovering av fasad mot gatan                        | 2020 |                         |
| Fönsterbyten/renovering mot gatan.                   | 2020 | Beslut efter inspektion |
| Renovering av gamla balkonger.<br>Nya balkongräcken. | 2020 | Linnégatan 40           |
| Avvägning WSP  | 2021 | 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                          |
| Återvinning              | Renova                              |
| El                       | Din El                              |
| Hisservice               | KONE AB                             |
| Hissinspektion           | Inspekta Sweden AB                  |
| Dörrautomatik            | Nokas                               |

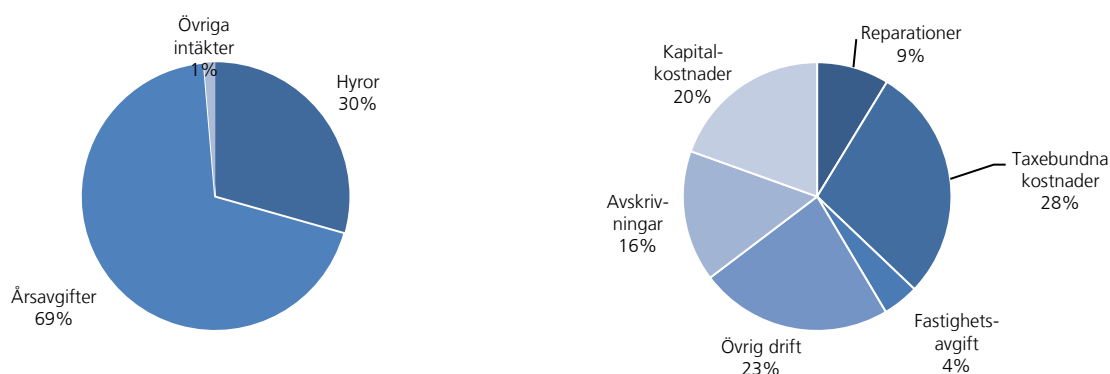
### Föreningens ekonomi

|  |                   |                   |
|--|-------------------|-------------------|
| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                   | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>      | <b>647 934</b>    | <b>2 944 963</b>  |
| <b>INBETALNINGAR</b>                       |                   |                   |
| Rörelseintäkter                            | 1 415 337         | 1 463 003         |
| Finansiella intäkter                       | 55                | 67                |
| Minskning kortfristiga fordringar          | 15 414            | 0                 |
| Försäljning av vind                        | 8 923 800         | 0                 |
| Ökning av långfristiga skulder             | 0                 | 436 248           |
| Ökning av kortfristiga skulder             | 190 053           | 0                 |
|  | <b>10 544 659</b> | <b>1 899 318</b>  |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                       |                   |                   |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar        | 858 623           | 995 966           |
| Finansiella kostnader                      | 257 487           | 337 587           |
| Ökning av materiella anläggningstillgångar | 1 505 940         | 766 113           |
| Ökning av kortfristiga fordringar          | 0                 | 11 956            |
| Minskning av långfristiga skulder          | 7 788 752         | 0                 |
| Minskning av kortfristiga skulder          | 0                 | 2 084 724         |
|  | <b>10 410 802</b> | <b>4 196 346</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>       | <b>781 791</b>    | <b>647 934</b>    |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>   | <b>133 857</b>    | <b>-2 297 028</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 1 377 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 2019 har vinden i fastigheten byggts om till 3 lägenheter. Lägenheterna såldes under senhösten 2019. Vindsförråden har ersatts av källarförråd. En förlängning av hissen i uppgången Linnégatan 40 till vindsvåningen har utförts och en ny ingång från gården har tagits upp.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st  
Överlåtelse under året: 6 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 27  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 1  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

## Flerårsöversikt

| Nyckeltal                                | 2019   | 2018   | 2017   | 2016   |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 537    | 537    | 537    | 537    |
| Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta       | 1 342  | 1 394  | 1 359  | 1 346  |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 10 872 | 15 140 | 14 901 | 11 922 |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 24     | 24     | 21     | 13     |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 98     | 102    | 95     | 98     |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 30     | 27     | 24     | 30     |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 121    | 158    | 171    | 153    |
| Soliditet (%)                            | 57     | 39     | 38     | 44     |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 91     | -77    | -41    | 181    |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 1 414  | 1 428  | 1 419  | 1 401  |

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

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>årets ingång |
|--------------------------------|----------------------------|--------------------------|--|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>     |                            |                          |  |                            |
| Inbetalda insatser             | 19 996 992                 | 3 351 600                | 0  | 16 645 392                 |
| Upplåtelseavgifter             | 5 572 200                  | 5 572 200                | 0  | 0                          |
| Kapitaltillskott               | 1 943 848                  | 0                        | 0  | 1 943 848                  |
| Fond för yttre underhåll       | 619 461                    | 193 197                  | -24 283  | 450 547                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>28 132 500</b>          | <b>9 116 997</b>         | <b>-24 283</b>   | <b>19 039 786</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -1 185 150                 | -193 197                 | -53 067  | -938 886                   |
| Årets resultat                 | 91 107                     | 91 107                   | 77 350   | -77 350                    |
| <b>S:a ansamlad förlust</b>    | <b>-1 094 043</b>          | <b>-102 090</b>          | <b>24 283</b>  | <b>-1 016 236</b>          |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>27 038 457</b>          | <b>9 014 907</b>         | <b>0</b>   | <b>18 023 550</b>          |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |                   |
|--|-------------------|
| årets resultat   | 91 107            |
| balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll | -991 953          |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar           | -193 197          |
| <b>summa balanserat resultat</b>                                   | <b>-1 094 043</b> |

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

|                   |
|-------------------|
| 1 800             |
| <b>-1 092 243</b> |

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



## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                          |       | 2019              | 2018              |
|--|-------|-------------------|-------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                           |       |                   |                   |
| Nettoomsättning                                  | Not 2 | 1 414 136         | 1 428 048         |
| Övriga rörelseintäkter                           | Not 3 | 1 201             | 34 955            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                     |       | <b>1 415 337</b>  | <b>1 463 003</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                          |       |                   |                   |
| Driftkostnader                                   | Not 4 | -743 682          | -838 701          |
| Övriga externa kostnader                         | Not 5 | -114 941          | -155 465          |
| Personalkostnader                                | Not 6 | 0                 | -1 800            |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar  | Not 7 | -208 175          | -206 867          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                    |       | <b>-1 066 798</b> | <b>-1 202 832</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           |       | <b>348 539</b>    | <b>260 170</b>    |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                        |       |                   |                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter |       | 55                | 67                |
| Räntekostnader och liknande resultatposter       |       | -257 487          | -337 587          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                  |       | <b>-257 432</b>   | <b>-337 520</b>   |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>         |       | <b>91 107</b>     | <b>-77 350</b>    |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                            |       | <b>91 107</b>     | <b>-77 350</b>    |

## Balansräkning

| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |        | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|--------|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 46 570 831        | 35 202 521        |
| Pågående byggnation                            | Not 9  | 0                 | 10 086 170        |
| Maskiner                                       | Not 10 | 15 625            | 0                 |
| Inventarier                                    | Not 11 | 0                 | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>46 586 456</b> | <b>45 288 691</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 12 | 2 800             | 2 800             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>46 589 256</b> | <b>45 291 491</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                   |                   |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |        | 0                 | 12 396            |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 13 | 787 900           | 657 061           |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>787 900</b>    | <b>669 457</b>    |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>787 900</b>    | <b>669 457</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>47 377 156</b> | <b>45 960 948</b> |

## Balansräkning

| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                |           | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--|-----------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |           |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |           |                   |                   |
| Medlemsinsatser                                |           | 25 569 192        | 16 645 392        |
| Kapitaltillskott                               |           | 1 943 848         | 1 943 848         |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 14    | 619 461           | 450 547           |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |           | <b>28 132 500</b> | <b>19 039 786</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |           |                   |                   |
| Balanserat resultat                            |           | -1 185 150        | -938 886          |
| Årets resultat                                 |           | 91 107            | -77 350           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |           | <b>-1 094 043</b> | <b>-1 016 236</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |           | <b>27 038 457</b> | <b>18 023 550</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 15,16 | 16 285 915        | 13 378 430        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |           | <b>16 285 915</b> | <b>13 378 430</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |           |                   |                   |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 15,16 | 3 555 000         | 14 251 237        |
| Leverantörsskulder                             |           | 296 792           | 84 513            |
| Skatteskulder                                  |           | 1 342             | 0                 |
| Övriga skulder                                 |           | 100 060           | 95 799            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 17    | 99 590            | 127 419           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |           | <b>4 052 784</b>  | <b>14 558 968</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |           | <b>47 377 156</b> | <b>45 960 948</b> |

## 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.

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

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         | 2019   | 2018   |
|-----------------------|--------|--------|
| Byggnader             | 400 år | 400 år |
| Yttre anläggningar    | 20 år  | 20 år  |
| Fastighetsförbättring | 100 år | 100 år |
| Fasad                 | 20 år  | 20 år  |
| Balkonger/terrasser   | 40 år  | 40 år  |
| Maskiner              | 5 år   | 0      |

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

|                       | 2019             | 2018             |
|-----------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter           | 980 315          | 980 315          |
| Hyror bostäder        | 89 044           | 88 308           |
| Hyror lokaler         | 326 904          | 343 873          |
| Hysesrabatt           | -129             | -1 548           |
| Vatten-/värmeintäkter | 748              | 0                |
| Värmeintäkter         | 17 241           | 17 090           |
| Öresutjämning         | 13               | 10               |
|                       | <b>1 414 136</b> | <b>1 428 048</b> |

| <b>Not 3</b> | <b>ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER</b> | <b>2019</b>  | <b>2018</b>   |
|--------------|-------------------------------|--------------|---------------|
|              | Försäkringsersättning         | 0            | 33 379        |
|              | Övriga intäkter               | 1 201        | 1 576         |
|              |                               | <b>1 201</b> | <b>34 955</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                |
|              | Fastighetsskötsel entreprenad          | 56 029         | 54 547         |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 5 065          | 2 952          |
|              | Fastighetsskötsel gård beställning     | 1 613          | 12 150         |
|              | Städning entreprenad                   | 50 938         | 49 590         |
|              | Mattvätt/Hyrmattor                     | 0              | 8 052          |
|              | Sotning                                | 0              | 2 900          |
|              | Hissbesiktning                         | 1 839          | 1 771          |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 318            | 1 316          |
|              | Gård                                   | 617            | 1 444          |
|              | Serviceavtal                           | 7 523          | 10 027         |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 1 495          | 1 458          |
|              |  | <b>125 437</b> | <b>146 206</b> |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                |
|              | Fastighet förbättringar                | 33 621         | 0              |
|              | Brf Lägenheter                         | 544            | 0              |
|              | Gemensamma utrymmen                    | 15 625         | 6 188          |
|              | Tvättstuga                             | 1 563          | 36 765         |
|              | Källare                                | 13 465         | 0              |
|              | Entré/trapphus                         | 34 663         | 2 795          |
|              | Lås                                    | 6 752          | 26 049         |
|              | VVS                                    | 0              | 788            |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0              | 6 505          |
|              | Elinstallationer                       | 5 581          | 0              |
|              | Hiss                                   | 4 219          | 1 364          |
|              | Skador/klotter/skadegörelse            | 0              | 6 976          |
|              | Vattenskada                            | 0              | 58 818         |
|              |  | <b>116 033</b> | <b>146 247</b> |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                |                |
|              | Byggnad                                | 1 800          | 0              |
|              | Entré/trapphus                         | 0              | 24 283         |
|              |  | <b>1 800</b>   | <b>24 283</b>  |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                |
|              | El                                     | 51 593         | 50 424         |
|              | Värme                                  | 210 025        | 217 274        |
|              | Vatten                                 | 65 012         | 57 071         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 48 312         | 82 001         |
|              |  | <b>374 942</b> | <b>406 770</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                |
|              | Försäkring                             | 45 637         | 40 214         |
|              | Kabel-TV                               | 22 303         | 21 811         |
|              |  | <b>67 940</b>  | <b>62 025</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>57 530</b>  | <b>53 170</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>743 682</b> | <b>838 701</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|---------------------------------|----------------|----------------|
|              | Kreditupplysning                | 3 674          | 613            |
|              | Juridiska åtgärder              | 31 769         | 85 905         |
|              | Föreningskostnader              | 406            | 639            |
|              | Styrelseomkostnader             | 5 500          | 5 000          |
|              | Fritids- och trivselkostnader   | 1 338          | 1 131          |
|              | Förvaltningsarvode              | 44 536         | 43 172         |
|              | Administration                  | 19 745         | 14 475         |
|              | Korttidsinventarier             | 3 353          | 0              |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 4 620          | 4 530          |
|              |                                 | <b>114 941</b> | <b>155 465</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2019</b> | <b>2018</b>  |
|--------------|--|-------------|--------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |             |              |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |             |              |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |             |              |
|              | Kostnadsersättningar                     | 0           | 1 800        |
|              |  | <b>0</b>    | <b>1 800</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2019</b>    | <b>2018</b>    |
|--------------|----------------------|----------------|----------------|
|              | Byggnad              | 41 623         | 40 315         |
|              | Förbättringar        | 166 551        | 166 551        |
|              |                      | <b>208 175</b> | <b>206 867</b> |

| <b>Not 8</b> | <b>BYGGNADER OCH MARK</b>                     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|---|-------------------|-------------------|
|              | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | 36 818 145        | 36 818 145        |
|              | Nyanskaffningar                               | 11 576 485        | 0                 |
|              | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>             | <b>48 394 630</b> | <b>36 818 145</b> |
|              | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                   |                   |
|              | Vid årets början                              | -1 615 624        | -1 408 758        |
|              | Årets avskrivningar enligt plan               | -208 175          | -206 867          |
|              | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>       | <b>-1 823 799</b> | <b>-1 615 624</b> |
|              | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>    | <b>46 570 831</b> | <b>35 202 521</b> |
|              | I restvärdet vid årets slut ingår mark med    | 10 277 350        | 10 277 350        |
|              | <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
|              | Taxeringsvärde byggnad                        | 23 286 000        | 20 084 000        |
|              | Taxeringsvärde mark                           | 41 113 000        | 32 759 000        |
|              |   | <b>64 399 000</b> | <b>52 843 000</b> |
|              | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>           |                   |                   |
|              | Bostäder                                      | 61 400 000        | 50 200 000        |
|              | Lokaler                                       | 2 999 000         | 2 643 000         |
|              |   | <b>64 399 000</b> | <b>52 843 000</b> |

| <b>Not 9</b> | <b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>   | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------|------------------------------|-------------------|-------------------|
|              | Pågående om- och tillbyggnad | 0                 | 10 086 170        |
|              |                              | <b>0</b>          | <b>10 086 170</b> |

| <b>Not 10</b> | <b>MASKINER</b>                                | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 0                 | 0                 |
|               | Nyanskaffningar                                | 15 625            | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående anskaffningsvärde</b>              | <b>15 625</b>     | <b>0</b>          |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | 0                 | 0                 |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | 0                 | 0                 |
|               | Utrangering/försäljning                        | 0                 | 0                 |
|               | <b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b> | <b>0</b>          | <b>0</b>          |
|               | <b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>      | <b>15 625</b>     | <b>0</b>          |

| <b>Not 11</b> | <b>INVENTARIER</b>                             | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</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 12</b> | <b>ANDRA LÅNGFRISTIGA<br/>VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|---|-------------------|-------------------|
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                    | 2 800             | 2 800             |
|               |   | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |

| <b>Not 13</b> | <b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b> | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|--------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Skattekonto              | 6 109             | 6 109             |
|               | Skattefordran            | 0                 | 3 018             |
|               | Klientmedel hos SBC      | 781 791           | 647 934           |
|               |                          | <b>787 900</b>    | <b>657 061</b>    |

| <b>Not 14</b> | <b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>     | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|---------------|-------------------------------------|-------------------|-------------------|
|               | Vid årets början                    | 450 547           | 389 660           |
|               | Reservering enligt stadgar          | 193 197           | 159 000           |
|               | Reservering enligt stämmobeslut     | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stadgar      | 0                 | 0                 |
|               | lanspråktagande enligt stämmobeslut | -24 283           | -98 113           |
|               | <b>Vid årets slut</b>               | <b>619 461</b>    | <b>450 547</b>    |



**Not 15** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | <b>Räntesats</b><br><b>2019-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2019-12-31</b> | <b>Belopp</b><br><b>2018-12-31</b> | <b>Villkors-</b><br><b>ändringsdag</b> |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
| Handelsbanken                                  |                                       | 0                                  | 4 279 000                          | Löst                                   |
| Handelsbanken                                  | 1,090 %                               | 800 000                            | 800 000                            | 2021-12-01                             |
| Handelsbanken                                  |                                       | 0                                  | 220 000                            | Löst                                   |
| Handelsbanken                                  | 1,050 %                               | 2 755 000                          | 2 755 000                          | 2020-12-30                             |
| Handelsbanken                                  |                                       | 0                                  | 576 000                            | Löst                                   |
| Handelsbanken                                  | 1,060 %                               | 5 662 485                          | 5 662 485                          | 2024-12-30                             |
| 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                                  |                                       | 0                                  | 500 000                            | Löst                                   |
| Handelsbanken                                  |                                       | 0                                  | 3 000 000                          | Löst                                   |
| Handelsbanken                                  | 1,120 %                               | 1 323 430                          | 1 337 182                          | 2020-01-30                             |
| Handelsbanken                                  | 1,190 %                               | 800 000                            | 0                                  | 2020-03-27                             |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                                       | <b>19 840 915</b>                  | <b>27 629 667</b>                  |  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                                       | -3 555 000                         | -14 251 237                        |  |
|  |                                       | <b>16 285 915</b>                  | <b>13 378 430</b>                  |  |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 19 772 155 kr. Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

**Not 16** STÄLLDA SÄKERHETER

|                        | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 27 676 000        | 27 676 000        |

**Not 17** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                    | <b>2019-12-31</b> | <b>2018-12-31</b> |
|--------------------|-------------------|-------------------|
| Ränta              | 4 711             | 37 418            |
| Avgifter och hyror | 94 879            | 90 001            |
|                    | <b>99 590</b>     | <b>127 419</b>    |

**Not 18** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

I enlighet med underhållsplanen har projektering av underhåll av fasader mot gatan, fönsterbyte/fönsterrenovering och balkongunderhåll påbörjats. Målsättningen är att dessa arbeten skall vara genomförda under 2020.

---

## Styrelsens underskrifter

---

GÖTEBORG den 2015 2020

Oscar Nils Cavefors  
Ledamot



Göran Haeger  
Ledamot




Lena Gunilla Haeger Muschött  
Ledamot



Maria Josephine Nilsson  
Ledamot

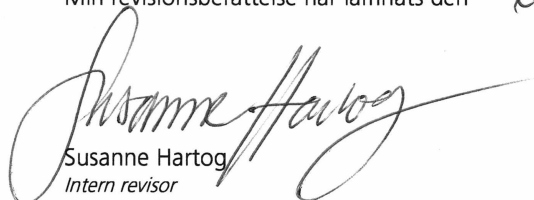


Eva-Stina Sjöblom  
Ledamot



Johan Björkman  
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 615 2020



Susanne Hartog  
Intern revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

för

## Bostadsrättsföreningen Linnédalen 40

Jag har granskat årsredovisningen, räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Brf Linnédalen 40, organisationsnummer 716444-2274 för räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionsd i Sverige. Det innebär att jag 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 för 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 förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan.

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

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer förlust enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsemedlemmarna ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Göteborg, 5 Maj 2020



Susanne Hartog

# Budget

| <b>BUDGET</b>                     | <b>Budget 2020</b> | <b>Utfall 2019</b> | <b>Budget 2019</b> |
|-----------------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>            |                    |                    |                    |
| Årsavgifter                       | 1 115 000          | 980 315            | 1 115 000          |
| Hyror bostäder                    | 89 000             | 89 044             | 88 000             |
| Hyror lokaler                     | 344 000            | 326 904            | 334 000            |
| Hyresrabatt                       | 0                  | -129               | 0                  |
| Vatten-/värmeintäkter             | 0                  | 748                | 0                  |
| Värmeintäkter                     | 16 000             | 17 241             | 16 000             |
| Öresutjämning                     | 0                  | 13                 | 0                  |
| Övriga intäkter                   | 0                  | 1 201              | 0                  |
|                                   | <b>1 564 000</b>   | <b>1 415 337</b>   | <b>1 553 000</b>   |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>           |                    |                    |                    |
| <b>Fastighetskostnader</b>        |                    |                    |                    |
| Fastighetskötsel entreprenad      | -57 000            | -56 029            | -56 000            |
| Fastighetskötsel beställning      | -7 000             | -5 065             | -6 000             |
| Fastighetskötsel gård beställning | -5 000             | -1 613             | 0                  |
| Snöröjning/sandning               | -6 000             | 0                  | -5 000             |
| Städning entreprenad              | -52 000            | -50 938            | -51 000            |
| Städning enligt beställning       | 0                  | 0                  | -1 000             |
| Mattvätt/Hymattor                 | -9 000             | 0                  | -3 000             |
| Sotning                           | -4 000             | 0                  | 0                  |
| Hissbesiktning                    | -2 000             | -1 839             | -2 000             |
| Gemensamma utrymmen               | -2 000             | -318               | -2 000             |
| Gård                              | -1 000             | -617               | -1 000             |
| Serviceavtal                      | -11 000            | -7 523             | -5 000             |
| Förbrukningsmateriel              | -2 000             | -1 495             | -3 000             |
|                                   | <b>-158 000</b>    | <b>-125 437</b>    | <b>-135 000</b>    |
| <b>Reparationer</b>               |                    |                    |                    |
| Fastighet förbättringar           | -47 000            | -33 621            | -75 000            |
| Brf Lägenheter                    | 0                  | -544               | 0                  |
| Gemensamma utrymmen               | 0                  | -15 625            | 0                  |
| Tvättstuga                        | 0                  | -1 563             | 0                  |
| Källare                           | 0                  | -13 465            | 0                  |
| Entré/trapphus                    | 0                  | -34 663            | 0                  |
| Lås                               | 0                  | -6 752             | 0                  |
| Elinstallationer                  | 0                  | -5 581             | 0                  |
| Hiss                              | 0                  | -4 219             | 0                  |
|                                   | <b>-47 000</b>     | <b>-116 033</b>    | <b>-75 000</b>     |
| <b>Periodiskt underhåll</b>       |                    |                    |                    |
| Byggnad                           | 0                  | -1 800             | -75 000            |
|                                   | <b>0</b>           | <b>-1 800</b>      | <b>-75 000</b>     |
| <b>Taxebundna kostnader</b>       |                    |                    |                    |
| El                                | -53 000            | -51 593            | -46 000            |
| Värme                             | -227 000           | -210 025           | -212 000           |
| Vatten                            | -58 000            | -65 012            | -52 000            |
| Sophämtning/renhållning           | -86 000            | -48 312            | -40 000            |
|                                   | <b>-424 000</b>    | <b>-374 942</b>    | <b>-350 000</b>    |
| <b>Övriga driftskostnader</b>     |                    |                    |                    |
| Försäkring                        | -42 000            | -45 637            | -40 000            |
| Kabel-TV                          | -23 000            | -22 303            | -23 000            |
|                                   | <b>-65 000</b>     | <b>-67 940</b>     | <b>-63 000</b>     |
| <b>Fastighetsskatt</b>            |                    |                    |                    |
| Fastighetsskatt/kommunal avg.     | -57 548            | -57 530            | -54 000            |
|                                   | <b>-57 548</b>     | <b>-57 530</b>     | <b>-54 000</b>     |

|  | <b>Budget 2020</b> | <b>Utfall 2019</b> | <b>Budget 2019</b> |
|--|--------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader</b> |                    |                    |                    |
| Kreditupplysning                                 | -1 000             | -3 674             | -2 000             |
| Juridiska åtgärder                               | 0                  | -31 769            | 0                  |
| Föreningskostnader                               | -1 000             | -406               | -2 000             |
| Styrelseomkostnader                              | -5 000             | -5 500             | -4 000             |
| Fritids- och trivselkostnader                    | -2 000             | -1 338             | -3 000             |
| Förvaltningsarvode                               | -46 000            | -44 536            | -44 000            |
| Administration                                   | -48 000            | -19 745            | -15 000            |
| Korttidsinventarier                              | 0                  | -3 353             | 0                  |
| Konsultarvode                                    | -135 000           | 0                  | -185 000           |
| Bostadsrätterna Sverige Ek För                   | -5 000             | -4 620             | -5 000             |
|  | <b>-243 000</b>    | <b>-114 941</b>    | <b>-260 000</b>    |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>          |                    |                    |                    |
| Byggnad  | -41 000            | -41 623            | -41 000            |
| Förbättringar                                    | -167 000           | -166 551           | -167 000           |
|  | <b>-208 000</b>    | <b>-208 175</b>    | <b>-208 000</b>    |
| <b>SA RÖRELSENS KOSTNADER</b>                    | <b>-1 202 548</b>  | <b>-1 066 798</b>  | <b>-1 220 000</b>  |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                           | <b>361 452</b>     | <b>348 539</b>     | <b>333 000</b>     |
| <b>FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER</b>        |                    |                    |                    |
| Dröjsmålsränta avgifter/hyror                    | 0                  | 55                 | 0                  |
| Låneräntor                                       | -325 000           | -257 487           | -275 000           |
|  | <b>-325 000</b>    | <b>-257 432</b>    | <b>-275 000</b>    |
| <b>RESULTAT</b>                                  | <b>36 452</b>      | <b>91 107</b>      | <b>58 000</b>      |

# Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

## 1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

## 2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

## 3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

## Termer i årsredovisningen

**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**AVSKRIVNINGAR** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**DRIFTSKOSTNADER** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

**FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL** är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

**KORTFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**LIKVIDITET** är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

**LÅNGFRISTIGA SKULDER** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**SOLIDITET** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

**STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

**REVISIONSBERÄTTELSE** är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

**UNDERHÅLLSKOSTNADER** är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

**VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL** är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,  
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges  
BostadsrättsCentrum

**KONTOR**

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

[WWW.SBC.SE](http://WWW.SBC.SE)