

# Årsredovisning

---

*Brf Höga Linden*

769628-9755

Styrelsen för Brf Höga Linden får härmed lämna sin redogörelse för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i heltal kr (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 3
- Resultaträkning	4
- Balansräkning	5 - 6
- Noter	7 - 9
- Underskrifter	9

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### Verksamhet

Bostadsrättsföreningen Höga Linden upplåter bostadsrätter i Linköping på adresserna Lindengatan 55A-B och Högatan 4A-B. Fastigheten byggdes 1947 och föreningen bildades 2014. Föreningen beskattades senaste inkomstår som en äkta förening.

### STYRELSE

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Sven-Erik Magneborn, ledamot  
Jonas Johansson, ledamot  
Ywonne Keelone, ledamot  
Madeleine Larson, ledamot

### REVISOR

Emma Westholm, Baks & Co AB

### FÖRENINGSFRÅGOR

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj 2016, samt en extrastämma den 24 maj 2016. Styrelsen har löpande under året haft fem protokollfört möte.

### FASTIGHETEN

Föreningen omfattar 14 bostadslägenheter fördelade enligt nedan:

2 r o k	8 st	371 kvm	varav 46 kvm är en hyresrätt
3 r o k	8 st	494 kvm	varav 60 kvm är en hyresrätt
Totalt		865 kvm	

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

### FÖRVALTNING

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av FRUBO AB.

### EKONOMI

Föreningens fastighetslån finns sammanfattade under Tilläggsupplysningar.

Årsavgifter har under räkenskapsåret uppgått till 459 444 kronor. Hyresintäkterna för hyreslägenheterna har uppgått till 106 164 kronor, 30 250 kronor för p-platserna samt 12 216 kronor för förråden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes med 2,5% under 2016.

Årsavgifterna kommer att höjas med 5% under 2017.

SEM  
ML  
VA

MEDLEMSINFORMATION

Antal

Medlemmar vid räkenskapsårets början:	18
Tillkommande medlemmar under året:	1
Avgående medlemmar under året:	2
Medlemmar vid räkenskapsårets slut:	17

Under året har en bostadsrätt överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	1601-1612	1501-1512	1410-1412
Nettoomsättning*	608	552	100
Resultat efter finansiella poster	-105	-212	52
Soliditet %	65	65	58
Balansomslutning	16 811	16 940	16 605
Årsavgift bostäder kr/kvm	605	590	

\*Föreningen bildades i oktober 2014.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	10 512 940	717 679	3 472	48 301	-212 442
<i>Resultatdisp. enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning				-212 442	212 442
Förändring underhållsfond			18 636	-18 636	
Årets resultat					-104 766
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>10 512 940</b>	<b>717 679</b>	<b>22 108</b>	<b>-182 777</b>	<b>-104 766</b>

RESULTATDISPOSITION

*Medel att disponera:*

Balanserat resultat	-182 777
Årets resultat	-104 766
<i>Summa</i>	<i>-287 543</i>

*Förslag till disposition:*

Avsättning till underhållsfond*	18 878
Balanseras i ny räkning	-306 421
<i>Summa</i>	<i>-287 543</i>

\*0,2% av fastighetens totala taxeringsvärde.

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

SEM  
MM. CAK

## RESULTATRÄKNING

1

		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	608 074	551 637
Övriga rörelseintäkter		–	6 231
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>608 074</b>	<b>557 868</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-380 400	-405 374
Övriga externa kostnader	4	-58 532	-80 386
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-188 503	-186 919
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-627 435</b>	<b>-672 679</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-19 361</b>	<b>-114 811</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		2 985	–
Räntekostnader och liknande resultatposter		-88 390	-97 631
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 405</b>	<b>-97 631</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-104 766</b>	<b>-212 442</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-104 766</b>	<b>-212 442</b>

SEM  
ML  
UK

## BALANSRÄKNING

1

		2016-12-31	2015-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	15 910 951	16 097 870
Inventarier, verktyg och installationer	6	19 541	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		15 930 492	16 097 870
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>15 930 492</b>	<b>16 097 870</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	5 918	5 724
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 918	5 724
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		874 154	835 931
<i>Summa kassa och bank</i>		874 154	835 931
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>880 072</b>	<b>841 655</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 810 564</b>	<b>16 939 525</b>

SEM  
MM UK

	2016-12-31	2015-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	10 512 940	10 512 940
Upplåtelseavgifter	717 679	717 679
Fond för yttre underhåll	22 108	3 472
<i>Summa bundet eget kapital</i>	<i>11 252 727</i>	<i>11 234 091</i>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-182 777	48 301
Årets resultat	-104 766	-212 442
<i>Summa fritt eget kapital</i>	<i>-287 543</i>	<i>-164 141</i>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>10 965 184</b>	<b>11 069 950</b>
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	8, 9 5 687 607	5 724 503
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>5 687 607</b>	<b>5 724 503</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Kort del av långfristiga lån	36 896	36 896
Leverantörsskulder	39 386	39 970
Skatteskulder	20 288	19 888
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 61 203	48 318
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>157 773</b>	<b>145 072</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>16 810 564</b>	<b>16 939 525</b>

SEM  
ML  
UK

## NOTER

### Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

#### **Redovisnings- och värderingsprinciper**

##### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning K3.

##### **Värderingsprinciper m.m.**

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

##### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

##### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Avskrivning görs över den förväntade nyttjandeperioden och avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Enligt redovisningsprincip (K3) har byggnaden delats upp i 6 komponenter. Nedanstående avskrivningsprocent används.

Typ	Procent	Antal år
Stomme	1	100
Stomkompl. Vatten, värme	2	50
Tak, el	2,5	40
Ventilation	4	5
Teknik, ytskikt	6,6	15
Övrigt	2	50

SEM  
UK

**Intäkter**

Föreningens intäkter består av årsavgifter samt hyresintäkter.

**Inkomstskatter**

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjutna skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Not 2	Nettoomsättning	2016	2015
	Årsavgifter bostadsrätter	459 444	344 692
	Hyresintäkter hyresrätter	106 164	160 987
	Hyresintäkter p-platser	30 250	27 750
	Hyresintäkter förråd	12 216	18 208
		<b>608 074</b>	<b>551 637</b>

Not 3	Driftskostnader	2016	2015
	Fastighetsskötsel, städning	-60 083	-76 958
	El	-23 751	-30 363
	Fjärrvärme	-151 770	-167 114
	Vatten	-35 423	-39 808
	Sophantering	-20 584	-19 777
	Fastighetsförsäkring	-20 853	-21 257
	Kabel-TV	-11 156	-11 817
	Fastighetsavgift/skatt	-20 288	-19 888
	Förbrukningsmaterial/-inv.	-3 767	-8 371
	Reparation och underhåll	-2 050	-4 813
	Reparation och underhåll lägenhet	-18 500	-4 772
	Reparation och underhåll portar och lås	-1 618	-436
	Snöröjning	-10 557	-
		<b>-380 400</b>	<b>-405 374</b>

Not 4	Övriga externa kostnader	2016	2015
	Kameral förvaltning	-35 220	-8 625
	Extra kameral förvaltning	-	-6 000
	Red.tjänster, fg förvaltare	-	-29 217
	Övriga kostnader, admin m.m.	-193	-1 669
	Bankkostnader	-2 389	-2 875
	Mäklararvode	-	-32 000
	Konsultkostnader	-10 730	-
	Revisionsarvode	-10 000	-
		<b>-58 532</b>	<b>-80 386</b>

SEM



**Brf Höga Linden**

769628-9755

<b>Not 5</b>	<b>Byggnader och mark</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden*	16 325 363	15 655 790
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Årets anskaffning	–	669 573
	Utgående anskaffningsvärden	16 325 363	16 325 363
	Ingående avskrivningar	-227 493	-40 574
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-186 919	-186 919
	Utgående avskrivningar	-414 412	-227 493
	<b>Redovisat värde</b>	<b>15 910 951</b>	<b>16 097 870</b>
	Taxeringsvärden**	9 439 000	9 318 000

\* varav Mark 4 674 819kr

\*\*Byggnad 5 980 000

Mark 3 459 000

<b>Not 6</b>	<b>Inventarier, verktyg och installationer</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Ingående anskaffningsvärden	0	0
	<i>Förändringar av anskaffningsvärden</i>		
	Inköp	21 125	0
	Utgående anskaffningsvärden	21 125	0
	Ingående avskrivningar	0	0
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-1 584	0
	Utgående avskrivningar	-1 584	0
	<b>Redovisat värde</b>	<b>19 541</b>	<b>0</b>

<b>Not 7</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Com Hem AB	2 874	2 789
	FRUBO AB	3 044	2 935
	<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>5 918</b>	<b>5 724</b>

SEM  
SK

**Brf Höga Linden**

769628-9755

<b>Not 8</b>	<b>Långfristiga skulder</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Swedbank 285 555 698-7 2019-09-25 1,920%	1 771 082	1 807 978
	Swedbank 285 555 703-5 2018-09-25 1,790%	1 844 874	1 844 874
	Swedbank 285 555 715-9 0,897%	2 108 547	2 108 547
	Kort del av långfristiga lån	-36 896	-36 896
		<b>5 687 607</b>	<b>5 724 503</b>

Skuld som förfaller senare än 5 år beräknas till 5 540 023kr.

<b>Not 9</b>	<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Fastighetsinteckning	5 799 000	5 799 000
	<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>5 799 000</b>	<b>5 799 000</b>

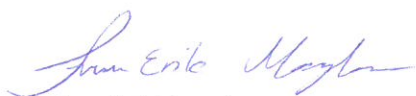
<b>Not 10</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>2016-12-31</b>	<b>2015-12-31</b>
	Upplupna ränteutgifter	2 313	2 791
	Förskottsinsbetalda hyror/avgifter	48 890	45 527
	Revisionsarvode	10 000	-
	<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>61 203</b>	<b>48 318</b>

**Not 11** **Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

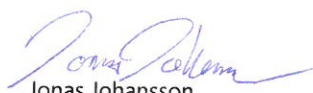
Årsavgifterna kommer att höjas med 5% under 2017.

**UNDERSKRIFTER**

Linköping 2017-04-23



Sven-Erik Magneborn



Jonas Johansson



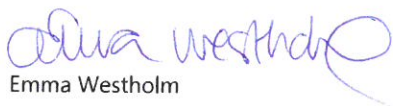
Ywonne Keefone



Madeleine Larson

Min revisionsberättelse har lämnats 2017-04-24

Baks &amp; Co AB



Emma Westholm

Auktoriserad revisor

33  
M

44



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Höga Linden, org.nr 769628-9755

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Höga Linden för år 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

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

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

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns.

Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen finns på Revisorsnämndens webbplats:

[www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Höga Linden för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

En ytterligare beskrivning av mitt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsnämndens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev\\_dok/revisors\\_ansvar.pdf](http://www.revisorsinspektionen.se/rn/showdocument/documents/rev_dok/revisors_ansvar.pdf). Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Linköping 2017-04-24

Emma Westholm

Auktoriserad revisor