



Årsredovisning

2013.01.01.-.2013.12.31

Bostadsrättsföreningen Linnéa

ORDLISTA

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen, som i text förklarar verksamheten och kompletterar den information som lämnas i årsredovisningens övriga delar, kallas förvaltningsberättelse. Förvaltningsberättelsen talar bl a om vilka som haft uppdrag i föreningen, väsentliga händelser som har inträffat under det gångna räkenskapsåret och efter dess slut, förväntad framtida utveckling samt förslag till disposition av vinst eller förlust. Övriga delar av årsredovisningen är balansräkning, resultaträkning och noter som i siffror visar verksamheten.

Resultaträkning

Visar i sammandrag räkenskapsårets samtliga intäkter och kostnader. I resultaträkningen kan man utläsa vilken typ av intäkter och kostnader som förekommit under räkenskapsåret. Genom att intäkter och kostnader summeras visar resultaträkningen hur verksamheten har förändrat kapitalet, vilket kommer fram i posten "årets resultat".

Intäkt

En intäkt är en periodiserad inkomst, dvs. inkomst med hänsyn tagen till den tidsperiod under vilken inkomsten har upparbetats eller blivit intjänad.

Kostnader

Värdet av de resurser som förbrukats, till skillnad från en utgift som avser anskaffning av resurser. Kostnad brukar definieras som en periodiserad utgift.

Årets resultat

Den sista raden i resultaträkningen som visar skillnaden mellan redovisade intäkter och kostnader. Motsvarande uppgift finns i balansräkningen i noten till rubriken "Eget kapital".

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning på balansdagen, uttryckt i samtliga tillgångar, avsättningar och skulder samt eget kapital.

Tillgång

En tillgång är en resurs i form av byggnader, mark, aktier, likvida medel (kontanter) och dylikt som kontrolleras (ägs) av föreningen vid räkenskapsårets utgång till följd av inträffade händelser och som förväntas innebära ekonomiska eller andra fördelar i framtiden.

Fordringar

Fordringar delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga fordringar är fordringar som förfaller inom ett år. Långfristiga fordringar utgör således fordringar som förfaller efter mer än ett år.

Förutbetalad kostnad och upplupen intäkt

Utgifter som blivit fakturerade och bokförts under året men som avser kommande år. Sådana utgifter bokförs som fordran (förutbetalda kostnader) i bokslutet för att kostnadsföras först nästa år. Intäkter som avser räntor m.m. som härrör till räkenskapsåret men ännu ej bokförts. Exempel är intäktsräntor som ofta betalas ut vid årsskiftet och då utgör en upplupen intäkt i balansräkningen för föreningar med brutet räkenskapsår.

Anläggningstillgång

Tillgång som är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav. Således är det avsikten med innehavet, och inte tillgångens natur, som är avgörande för klassificeringen av tillgången. Med stadigvarande avses, vad gäller maskiner, inventarier m.m., att tillgångens ekonomiska livslängd uppgår till lägst tre år. De viktigaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader och mark.

Omsättningstillgång

Med omsättningstillgång avses tillgång som inte är anläggningstillgång, dvs. inte är avsedd för stadigvarande bruk eller innehav.

Kallelse

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Linnéa kallas härmed till ordinarie
föreningsstämma den 18 mars kl 18:00

Lokal: Lokal Linné

STYRELSEN

Dagordning

- a) val av ordförande för stämman
- b) val av sekreterare samt en person att jämte stämmans ordförande justera protokollet
- c) uppgörande av förteckning över närvarande medlemmar samt fastställande av röstlängd
- d) fråga om kallelse till stämman skett enligt stadgarna
- e) styrelsens årsredovisning med redogörelse enligt 21 §
- f) revisorernas berättelse och styrelsens eventuella yttrande
- g) fråga om fastställelse av resultat- och balansräkning
- h) fråga om ansvarsfrihet åt styrelsens ledamöter
- i) fråga om användande av överskott eller täckande av underskott
- j) fråga om antalet styrelseledamöter och suppleanter att väljas till stämman
- k) fråga om tillsättande av valberedningen inför nästa ordinarie stämma och om tillsättande av andra funktionärer än styrelseledamöter och revisorer
- l) fråga om arvoden
- m) val av styrelseledamöter och suppleanter
- n) val av revisorer och suppleanter
- o) övriga val som beslutas av stämman eller av styrelsen hänskjutits till stämman
- p) i stadgenlig ordning inkomna ärenden
- q) avslutning

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Linnéa

Styrelsen får härmed avge redovisning för förenings verksamhet under räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

Föreningens verksamhet

Föreningens verksamhet omfattar förvaltningen av fastigheterna Tegelgolvet 1, Tegelmuren 1, Tegeltaket 1 och Tegelvalvet 1, i vilka man upplåter bostäder och lägenheter åt medlemmar. Föreningens fastigheter byggdes år 1980 och består av 162 lägenheter. Total lägenhetsyta 17 351 kvm. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17/4 2013 i Lokal Linné.
Närvarande var 40 medlemmar, 53 röster varav 4 röster via fullmakt.

Styrelsen under verksamhetsåret

Ordförande	Bertil Andersson
Vice ordförande	Jeanette Malmberg
Sekreterare	Henrik Kayser
Suppleant	George Sennerblad
Suppleant	Carolina Söder
Suppleant	Paul Andersson

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Jeanette Malmberg, Henrik Kayser och George Sennerblad.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsesammanträden.

Firmatecknare, två i förening

Firman tecknas av styrelsen, två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Ordinarie extern	Jan Öfverman Revision AB
Ordinarie förtroendevald	Rune Nilsson
Suppleant förtroendevald	Anders Henriksson

Valberedning

Bengt Bladh sammankallande
Zolu Sjöo

Förvaltning

Örehus Fastighetsförvaltning AB har biträtt styrelsen vid föreningens förvaltning. Revision av föreningens årsredovisning och bokföring samt styrelsens förvaltning har utförts av Jan Öfverman Revision AB.

För upplysning av löner och ersättningar hänvisas till not 3 i årsredovisningen.

Medlemsantal - Lägenhetsöverlåtelse

Vid årets slut var medlemsantalet 243 st.

Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Vid stämman har varje bostadsrätt två röster.

Medlemmar som innehar bostadsrätt gemensamt har en röst vardera. Rösträtt får utövas av medlem direkt eller av annan person som befullmäktigat ombud. Person som tillhör bostadsrättshavares familjehushåll får företräda denne som ombud, dock så får ingen vara ombud för mer än en medlem.

Antalet lägenhetsöverlåtelse har under året varit 9 st.

Väsentliga händelser under året

Årets löpande underhåll

Årets löpande underhåll har varit arbeten med lekplatser, mindre asfaltsarbeten och påbörjan av balkongrenovering.

Årsavgifter

Årsavgiften har under året varit oförändrad.
Genomsnittlig avgift är 506 kr per kvm.

Förväntad framtida utveckling

Ekonomi

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning.

Ombyggnad och underhållsplan

Vi fortsätter att sköta löpande underhåll och åtgärdar de brister som uppstår..

Arbetet med att ta in offerter för åtgärdande av fönsterbleck är påbörjat.

Förfrågningsunderlag beräknas vara färdigt under februari månad.

Under 2014 kommer även arbete påbörjas med att ta fram en handlingsplan för målning och trärenovering av föreningens samtliga byggnader.

Ekonomisk ställning och resultat

5-årigt sammandrag

Alla belopp i tusentals kronor

	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning	11 752	11 718	11 587	11 422	11 208
Rörelsens kostnader	-8 536	-8 665	-7 993	-8 357	-8 513
Finansiella poster, netto	-2 567	-2 656	-2 713	-2 767	-1 943
Statlig inkomstskatt	0	0	0	0	0
Årets resultat	649	397	881	298	752
Likvida medel & placeringar	3 786	1 900	903	1 301	718
Skulder till kreditinstitut	33 284	33 630	33 938	36 509	36 837
Fond för yttre underhåll	3 897	3 918	3 183	2 809	3 159
Fastighetens taxeringsvärde	141 069	141 069	145 355	145 355	145 355

Förslag till resultatdisposition

Till stämmans förfogande står följande belopp:

Balanserat resultat	4 720 533
Årets resultat	649 496
Summa	5 370 029

Styrelsen förslår följande disposition:

Uttag ur yttre fond för utfört underhåll	-278 995
Överföring till fond för yttre underhåll	940 000
Balanseras i ny räkning	4 709 044
Summa	5 370 029

Föreningens resultat för räkenskapsåret och ställningen vid årets ingång och utgång liksom kapitalanvändningen under året, redovisas i nedanstående resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Styrelsens slutord

Föreningen har en god ekonomi och ett bra samarbete med Örehus Fastighetsförvaltning och vill verka för att alla lägenhetsinnehavare har ett bra boende.

Resultaträkning (kr)		2013-01-01 -2013-12-31	2012-01-01 -2012-12-31
Rörelsens intäkter			
Intäkter	Not 1	11 752 498	11 717 866
Rörelsens kostnader			
<u>Fastighetskostnader</u>			
Drift	Not 2,3	-5 407 141	-5 082 264
Löpande underhåll	Not 4	-416 060	-188 921
Periodiskt underhåll	Not 5	-278 995	-961 158
Kommunal fastighetsavgift		-1 058 018	-1 056 027
Avskrivningar	Not 6	-1 376 253	-1 376 253
Summa fastighetskostnader		-8 536 467	-8 664 623
Rörelseresultat före finansiella poster		3 216 031	3 053 244
Finansiella poster			
Ränteintäkter		11 405	12 493
Räntekostnader		-1 132 093	-1 222 605
Tomträttsavgäld	Not 7	-1 445 848	-1 445 848
Summa finansiella poster		-2 566 536	-2 655 960
Resultat efter finansiella poster		649 496	397 284
Statlig inkomstskatt	Not 8	0	0
Årets resultat		649 496	397 284

Balansräkning (kr)	2013-12-31	2012-12-31
--------------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	43 391 379	44 767 632
Summa materiella anläggningstillgångar		43 391 379	44 767 632

Summa anläggningstillgångar		43 391 379	44 767 632
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		147 806	7 980
Hyses- och avgiftsfordringar		47 408	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	684	324
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	879 573	922 684
Summa kortfristiga fordringar		1 075 471	930 988

<u>Kassa och bank</u>	Not 12	3 785 706	1 900 452
-----------------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		4 861 177	2 831 440
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR		48 252 556	47 599 072
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning (kr)		2013-12-31	2012-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	Not 13		
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		3 824 951	3 824 951
Fond för yttre underhåll		3 896 699	3 917 857
Summa bundet eget kapital		7 721 650	7 742 808
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserat resultat		4 720 533	4 302 091
Årets resultat		649 496	397 284
Summa fritt eget kapital		5 370 029	4 699 375
Summa eget kapital		13 091 679	12 442 183
Skulder			
<u>Långfristiga skulder</u>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	32 950 627	33 293 245
<u>Kortfristiga skulder</u>			
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 14	333 355	336 295
Förutbetalda avgifter		768 814	547 253
Leverantörsskulder		928 531	728 922
Aktuell skatteskuld		87 756	19 881
Övriga kortfristiga skulder		76 166	72 995
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	15 628	158 298
Summa kortfristiga skulder		2 210 250	1 863 644
Summa skulder		35 160 877	35 156 889
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		48 252 556	47 599 072
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut			
<u>Pantbrev i fastighet</u>		55 833 200	55 833 200
<u>Ansvarförbindelser</u>		Inga	Inga

Tilläggsupplysningar

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition efter stämmobeslut av föreningens stadgar/underhållsplan.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges. Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall av inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 57 430 160 kr.

Not 1 Intäkter	2013	2012
Årsavgifter bostäder	8 771 268	8 771 268
Lokaler	166 157	183 444
Garage, p-platser	280 687	281 430
Uppvärmning	2 133 686	2 134 248
Internetanslutning	389 044	338 844
Övriga intäkter	11 656	8 632
* Summa	11 752 498	11 717 866

Not 2 Driftskostnader	2013	2012
Material i fastighetsskötsel	91 994	57 415
Fastighetsskötsel, entreprenad	713 697	713 695
Fastighetsskötsel, extra debiterat	22 475	0
Snöberedskap	76 911	102 358
Brandlarmskostnader	5 310	0
Bevakningskostnader	5 772	6 418
Besiktning garageportar	2 488	0
El	190 360	199 170
Uppvärmning	2 391 312	2 322 936
Vatten	455 858	378 098
Sophämtning	220 730	212 908
Fastighetsförsäkring	138 823	130 964
Kabel TV	199 293	194 736
Bredband	401 352	298 494
Förvaltningskostnader	276 483	265 261
Förbrukningsinventarier	0	4 211
Kontorsmaterial, trycksaker	4 936	5 484
Telefon	2 068	2 086
Löner, ersättningar och sociala avgifter (not 3)	167 045	162 898
Revisionskostnad, konsult	13 250	11 250
Sammanträdes/Stämmokostnader	6 264	3 833
Konsultarvode	8 563	3 781
Övriga förvaltningskostnader	4 748	206
Bankkostnader	4 139	3 969
Övriga kostnader	3 270	2 093
Summa	5 407 141	5 082 264

Not 3 Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader

<u>Arvoden till förtroendevalda</u>	2013	2012
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	133 500	132 000
Revisor arvode	2 000	2 000
Sociala kostnader	31 545	28 898
Summa	167 045	162 898

A

Not 4 Löpande underhåll	2013	2012
Reparationer bostäder,lokaler	18 845	11 947
Reparationer gemensamma utrymmen	0	15 359
Reparationer installationer	51 330	90 055
Reparationer hus utvändigt	80 806	18 460
Reparationer markytor	160 285	25 384
Reparationer garage & p-plats	38 903	23 016
Reparationer lekplatser	20 875	0
Reparationer försäkringsskador	45 016	4 700
Summa	416 060	188 921

Not 5 Periodiskt underhåll	2013	2012
Periodiskt underhåll bostäder	12 000	44 751
Periodiskt underhåll hus utvändigt	166 370	0
Periodiskt underhåll markytor	64 375	0
Periodiskt underhåll garage/p-plats	36 250	916407
Summa	278 995	961 158

Not 6 Avskrivningar

Avskrivning på byggnaden sker fr.o.m. 2010.12.31 enligt 37-årig rak avskrivningsplan.

	2013	2012
Byggnad	1 301 253	1 301 253
Fönster	75 000	75 000
Summa	1 376 253	1 376 253

Not 7 Tomträttsavgäld

Justering av tomträttsavgälden har skett 2010-01-01. Årlig avgäld fram till och med 2019-12-31 kommer att vara 1 445 848 kr per år.

Not 8 Statlig inkomstskatt

Schablonmässig inkomstbeskattning för bostadsrättsföreningar är slopad från och med 1 januari 2007. Detta innebär att beskattning endast sker på inkomster som inte ingår i själva fastighetsförvaltningen.

Se även text under tilläggsupplysningar.

Not 9 Byggnader

	Anskaffnings- värde	Ackumulerad avskrivning/ nedskrivning	Årets avskrivning	AvskrivningsP/F period	Bokfört värde 2013-12-31
Ursprunglig byggnad	59 708 037	-15 465 405	-1 301 253	2010-2046 R	42 941 379
Ombyggnad 1 (fuktskado)	3 800 000	-3 800 000			
Ombyggnad 2 (målning)	783 000	-783 000			
Ombyggnad 3 (EF 2000)	247 670	-247 670			
Ombyggnad 4 (fönster)	1 500 000	-975 000	-75 000	2000-2019 R	450 000
Summa Byggnader	66 038 707	-21 271 075	-1 376 253		43 391 379

R - Rak avskrivning

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	66 038 707	66 038 707
Årets anskaffningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 038 707	66 038 707
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	-21 271 075	-19 894 822
Årets avskrivningar	-1 376 253	-1 376 253
Utgående ackumulerade avskrivningar	-22 647 328	-21 271 075
Utgående redovisat värde	43 391 379	44 767 632
Taxeringsvärde byggnader	82 263 000	82 263 000
Taxeringsvärde mark	58 806 000	58 806 000
	141 069 000	141 069 000
Brandförsäkringsvärde: Fullvärde, Länsförsäkringar		
Värdeår : 1981		

Not 10 Övriga kortfristiga fordringar

	2013	2012
Skattekonto	684	324
Summa	684	324

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Upplupen intäkt	0	150 000
Förutbetald kabeltv	52 449	49 760
Förutbetald tomträttsavgäld	722 924	722 924
Förutbetald bredband	100 338	0
Förutbetald räntekostnad	3 862	0
Summa	879 573	922 684

7

Not 12 Kassa och bank	2013	2012
Handkassa	4 375	7 706
Bank	3 781 331	1 892 746
Summa	3 785 706	1 900 452

Not 13 Eget kapital	Insats- kapital	Fond yttre behållning	Disp.fond/ Bal.resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 824 951	3 917 857	4 302 091	397 284
Bostadsrätter i eget förvar				
<i>Disponering efter stämmobeslut</i>				-397 284
Balanseras i ny räkning			418 442	
Avsättning till yttre fond		940 000		
Uttag ur yttre fond för årets underhåll		-961 158		
Årets resultat				649 496
Belopp vid årets utgång	3 824 951	3 896 699	4 720 533	649 496

Not 14 Skulder till kreditinstitut				
Långivare	Räntesats	Kapital- skuld	Ränte- ändring	Nästa års amortering
Förfaller inom 1 år				
Stadshypotek	3,94%	8 893 874	2014-06-30	88 939
Stadshypotek	3,40%	2 238 998	2014-10-30	22 905
Förfaller inom 2 år - 5 år				
Stadshypotek	3,41%	8 892 508	2015-06-30	88 925
Stadshypotek	2,91%	4 383 002	2015-10-30	43 830
Stadshypotek	2,98%	8 875 600	2016-09-30	88 756
Summa		33 283 982		333 355

Årets amortering uppgick till 345 558 kr.

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är ca 333 tkr årligen.

Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till ca 31 619 000 kr.

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2013	2012
Upplupet arvode extern revisor	13 000	11 000
Upplupet arvode intern revisor	2 000	2 000
Upplupna sociala avgifter	628	628
Upplupen kostnad bredband	0	100 338
Upplupna räntekostnader	0	21 387
Upplupen snöröjning	0	22 945
Summa	15 628	158 298

Malmö 2014-02-11.



Bertil Andersson

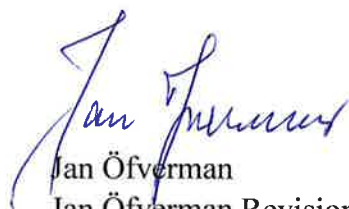


Jeanette Malmberg



Henrik Kayser

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2014-02-13



Jan Öfverman
Jan Öfverman Revision AB
Auktoriserad revisor



Rune Nilsson
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Linnéa, org.nr. 716406-7907

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linnéa för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår 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 2013 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Linnéa för år 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Malmö den 13 / 2 2014



Jan Öfverman

Jan Öfverman Revison AB

Auktoriserad revisor



Rune Nilsson

Av föreningen vald

Eget kapital

Är skillnaden mellan tillgångar och skulder. Om föreningens skulder är större än tillgångarna innebär det att eget kapital är negativ.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till yttre underhållsfond skall ske enligt antagna stadgar.

Fond för inre underhåll

Det framgår av stadgarna om fond för inre underhåll skall bildas. Normalt avsätts 0,3% av byggnadskostnaden för föreningens hus. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavande. Specifikation av fondens fördelning på respektive lägenhet redovisas minst en gång om året till varje bostadsrättshavare.

Skuld

En skuld är en befintlig förpliktelse som förväntas föranleda ett utflöde av resurser. Förpliktelsen har sin grund i redan inträffade händelser. Skulder är i princip säkra till sitt belopp och tidpunkten för infriande, till skillnad från poster som redovisas som avsättningar. Skulder delas upp på kortfristiga och långfristiga. Kortfristiga skulder är skulder som förfaller inom ett år. Långfristiga skulder, utgör således skulder som förfaller efter mer än ett år.

Upplupen kostnad och förutbetalad intäkt

Kostnad för t ex varor och tjänster som avser redovisningsperioden men där faktura ännu inte erhållits. Ett annat exempel är skuld till personalen för inarbetad semester. Sådana kostnader bokförs som upplupna kostnader i balansräkningen. Förutbetalad intäkt är fakturering eller inbetalning som bokförts under året men som avser varor eller tjänster som ännu inte levererats. Beloppet bokförs som skuld i bokslutet för att intäktsföras kommande år.

Ställda säkerheter

Avser här de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Förpliktelser – som t ex borgensförbindelse eller avtalsenligt åtagande – som inte redovisas som skuld eller avsättning men som på balansdagen är säkra eller sannolika till sin förekomst men ovissa till belopp eller till den tidpunkt då de skall infrias. Det kan också vara möjliga förpliktelser, dvs. det är osäkert om det förekommer en förpliktelse eller ej.

Balansomslutning

Är summan på vardera sidan av en balansräkning. Tillgångs- och skuldsidans summor är lika stora.

Noter

Innehåller upplysningar som är relevanta för förståelsen av balans- och resultaträkningen. Noterna innehåller uppgifter om taxeringsvärden, anläggningstillgångar, förändring av eget kapital, medelantal anställda m m

Räkenskapsår

Är den period som en årsredovisning omfattar och utgörs normalt av 12 månader. Om räkenskapsåret inte motsvarar kalenderåret, föreligger ett s.k. brutet räkenskapsår.

Periodisering

Fördelning av utgifter och inkomster till den period då resursen förbrukats (kostnad) eller då prestationen utförts (intäkt). Syfte med periodiseringen är att beräkna ett ekonomiskt resultat för redovisningsperioden.

Årsredovisningen är framställd av Örehus Fastighetsförvaltning AB.

Örehus Fastighetsförvaltning AB bistår bostadsrättsföreningar – och fastighetsbolag med heltäckande ekonomisk och teknisk förvaltning.

Örehus Fastighetsförvaltning AB, Johanneslustgatan 9, 212 28 Malmö, tfn 040-23 43 00