



# BRF Västra Linnéstaden

Årsredovisning 2017



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Västra Linnéstaden  
för härmed avge årsredovisning för  
räkensårsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen förvärvade den 31 oktober 2001 fastigheten Masthugget 1:7 i Göteborgs kommun. På fastigheten färdigställdes under 2003 ett flerbostadshus på totalt 11 328 kvm i 6-8 våningar med totalt 81 bostadsrätter. Den totala boytan är ca 8 107 kvm. I fastigheten finns också två lokaler med en total uthyrningsbar yta om ca 311 kvm. Föreningen innehar garage med 37 platser.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

## Fastighetsuppgifter

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Göteborg och Bohuslän.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna medan bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

### Lägenhetsfördelning

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	Summa
19	23	34	5	81

### Dessutom tillkommer:

Lokaler	Garageplatser
2	37

Total bostadsarea: 8 107 m<sup>2</sup>  
Total lokalarea: 311 m<sup>2</sup>

Årets taxeringsvärde 234 018 000 kr  
Föregående års taxeringsvärde 234 018 000 kr

### Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet	Yta m <sup>2</sup>	Löptid
Armans Bistro & Coffee	104	2019-07-31
Salong San Tropez Wig House AB	207	2020-11-30

Intäkter från lokalhyror utgör 6,52 % av föreningens nettoomsättning.

6 9

**Avtalet** med Riksbyggen avseende ekonomisk och teknisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning har förnyats och gäller i tiden fram till 31 december 2019.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens fastighet i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 604 tkr och planerat underhåll för 571 tkr.

**Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att** kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Efter senaste stämman den 3 maj 2017 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Torgny Bergh	Ordförande	Stämman	2019
Anders Dahlgren	Vice ordförande	Stämman	2018
Francesca Longoni	Sekreterare	Stämman	2019
Stig Johansson	Ekonomiansvarig	Stämman	2018
Klas Hallberg		Stämman	2019

Styrelsesuppleanter	Utsedd av	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Sara Hellman	Stämman	2018
Sandra Andersén	Stämman	2018
Jonas Westerlind	Stämman	2019

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB	Auktoriserad revisor	Stämman
Leif Jonsson	Medlemsrevisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av
Christer Lundh, sammankallande	Stämman
Bengt Olof Fredriksson	Stämman
Hans Larsson	Stämman

Sandra Andrén avgick dock under året beroende på avflyttning från föreningen.

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

# Väsentliga händelser under räkenskapsåret och framtida åtgärder

Föreningen genomförde under 2008 en stadgeändring som medförde att enskilda medlemmar ges möjlighet att amortera, helt eller delvis, sin andel av bostadsrättsföreningens lån och på så sätt kunna sänka sina månatliga nettokostnader. Fyra medlemmar utnyttjade denna möjlighet under 2017, vilket innebär att sammantaget har 36 medlemmar betalt frivilligt kapitaltillskott. Preliminärt inbetalt belopp under 2017 om 2 405 118 kr har använts till extra amortering på föreningens fastighetslån.

Årsavgiften är sedan 2009 uppdelad i en driftsdel och en kapitaldel, där de som har gjort ett frivilligt kapitaltillskott (100 %) enbart betalar driftsdelen. Den sammanlagda avgiften för drift och kapital var oförändrad fram till år 2014 jämfört med den ursprungliga avgiften vid föreningens bildande år 2003. För 2015 höjdes avgiften på driftsdelen med 10,5% för att finansiera högre avsättning till underhållsfonden och stigande löpande kostnader. För de som betalar avgift för både kapital och drift var höjningen 2015 på totalavgiften 4,7 %. För 2016 har avgiften höjts med 6 % för driften och hölls oförändrade för kapital. De som betalar avgift för både kapital och drift fick en höjning under 2016 med 2,8 %. För 2017 höjdes avgiften för driften med 6 %, men sänktes avgiften för kapital med 5 %, den genomsnittliga höjningen blev då 1,4 %. För 2018 höjs avgiften för driften med 2 % medan avgiften för kapital är oförändrad, vilket innebär en genomsnittlig höjning om 1,2 %. För den som betalar avgifter både för drift och kapital har de under femton år, sedan starten 2003 till 2018, höjts med 9,2 %, dvs med 0,6% per år.

Åren går och fastigheten fyllde 10 år redan under år 2013 och den underhållsplan som togs fram under 2007 uppdateras varje år med identifierade nödvändiga underhållsarbeten för de kommande 30 åren, vilken är den tidshorisont som styrelsen arbetar med. Denna längre tidshorisont innebär att de årliga förväntade underhållskostnaderna är väsentligt högre än under de första 10 åren då fastigheten var ny. Detta leder till ett behov av högre avsättningar till underhållsfond och högre avgifter tillämpades från år 2015. Avgiften kommer under några år att långsamt höjas, för att nå nivån av det bedömda långsiktiga årliga underhållet.

Under 2017 har vi framförallt utfört målningsarbeten av balkong- och terrassräcken, väggar i entréer och en hel del mindre ytor i övrigt. Målningsarbeten av balkong- och terrassräcken låter som ett mindre arbete, men det är omständligt och tidsödande och ursprungliga offerter vi fick på detta arbete var oacceptabelt dyra. Den lösning vi fann var att anlita pensionerade målare som kan utföra arbetet i sin takt till väsentligt lägre kostnad, men med nackdelen att vi fick dela upp arbetet på två år och färdigställde detta först under 2017. Under året har vi också åtgärdat fogar på de stensatta partierna på väggar mot Värmlandsgatan och Fjärde Långgatan samt gjort förebyggande underhåll på taken. Under 2017 uppgick underhållskostnaderna till 571 189 kr. Reparationer, som till sin natur inte är förutsedda, uppgick till 604 243 kr. De stora beloppen gällande reparationer är återigen hänförliga till ett antal vattenläckor. Denna gång beroende på en svärupptäckt läcka från en fasad och den andra från en felmonterad radiator. Denna senare skadan blev ett försäkringsärendet och kostnaden om 75 594 kr täcktes av försäkringsbolaget, förutom av självriskan om 22 400 kr. Mindre spolningar har behövt göras beroende på stopp i avloppsrör, men ingen allvarlig incident har inträffat. Vi upprepar tidigare års uppmaning att alla boende måste vara väldigt noggranna med att inte få några stora mängder fett ut i avloppet, utan avskilja fettet innan diskning.

Större underhållsarbeten under de kommande fem åren är kompletteringen av målning av fasader samt fönster jämte en hel del mindre målningsarbeten inomhus. Upprustning av tvättstugan samt åtgärder inom luftbehandlingen, såsom byte och/eller renovering av takfläktar och datorisering av styr- och reglerenhet för luftbehandlingen. Den totala kostnaden under 2018 – 2022, i 2017 års prisläge, beräknas till 2,75 MSEK., dvs 550 000 kr per år i genomsnitt.

Inom den närmaste 10-års perioden beräknas större åtgärder gällande hissarna, åtgärder på yttertaken samt målningsarbeten både inomhus och på fasader samt balkonger och skärmtak. För tiden efter 2022 förväntas de årliga underhållskostnaderna bli väsentligt högre och genomsnittet för de kommande 30 åren beräknas till 1,2 MSEK per år i 2017 års kostnadsläge.

Varje år avsätts medel till underhållsfonden, som nu uppgår till 2 059 663 kr. Ambitionen är att samtliga underhållsarbeten skall vara finansierade genom förtida avsättning till underhållsfonden och att likviditet är tillgänglig när underhållsarbeten utförs.

Föreningen ser fortlöpande över säkerhetsåtgärder för att bland annat minska risken att obehöriga ska kunna ta sig in i fastigheten. Det förstärkta skalskyddet till entréer och garage har hittills visat sig vara effektivt och vi har förskonats från inbrott i lägenheter, garage och källarförråd.

Styrelsen gör även fortlöpande översyn av brandskyddet och i det sammanhanget är det värt att påminna om att trappuppgångarna och garageplatserna skall hållas helt fria från dörrmattor, barnvagnar och allehanda pryglar.

Vid styrelsens årliga interna besiktning av fastigheten framkom ett antal punkter av enklare art. Dessa kommer i allt väsentligt att åtgärdas under året.

När det gäller årets resultat så har verksamheten visat överskott av kapital, medan driften visar på fortsatt underskott. Nedanstående uppställning visar på resultatet uppdelat på de olika verksamhetsgrenarna.

Årets resultat	712 149kr
Avsättning till underhållsfond	-653 000 kr
Ianspråktagande av underhållsfond	571 189 kr
Årets resultat efter fondförändring	630 338 kr
Varav resultat drift	-128 687 kr
Varav resultat kapital	759 025 kr

Styrelsen har beslutat att överskottet på kapitaldelen, till den del som inte avser omvärdering av ränteswapen utnyttjas för extra amortering av fastighetslån. Amorteringen uppgår då till 219 321 kr.

Bokföringsnämnden har två olika regelverk för upprättande av årsredovisningar, kallade K2 och K3. K2 är tänkt för mindre företag och verksamheter som bostadsrättsföreningar, medan K3 passar bättre för lite större företag med en mer komplex verksamhet. Styrelsen har sedan årsredovisningen för 2014 valt K2 för vår förening.

De flesta punkterna i regelverket inom K2 passar vår bostadsrättsförening bra och vållar inga bekymmer eller svårigheter. Huvudproblematiken uppstod vid beräkning av årliga avskrivningar på vår största tillgång, som är byggnaden. Byggnadens anskaffningsvärde är 163 703 000 kr och vi tillämpade fram till och med 2013 s.k. progressiv avskrivning, vilket innebar lägre avskrivningar under de tidiga åren, men successivt högre avskrivningar längre fram under 96 år med en plan om en avskriven byggnad till 0 kr år 2098.

Enligt regelverket inom K2 är det inte längre tillåtet med progressiva avskrivningar, utan en rak avskrivningstakt med lika stora avskrivningar varje år måste tillämpas. Frågan är då, vad är en rimlig avskrivningstakt per år och hur skall avgifterna hanteras i relation till detta? Vid en rak avskrivningstid om exempelvis 100 år, skulle de årliga avskrivningarna öka till 1 637 030 kr, vilket styrelsen inte finner rimligt och inte heller speglar den långsiktiga värdeutvecklingen på fastigheten.

Styrelsen har beslutat att tills vidare fortsätta tillämpa en avskrivningstid om 200 år på byggnaden som innebär årliga avskrivningar om 821 334 kr. Dessa avskrivningar är möjliga att rymmas inom de avgifter som tas ut av kapital och drift och leder inte till någon redovisning som visar på negativa resultat, vilket skulle ge en missvisande bild av bostadsrättsföreningens ekonomiska situation.

Under 2016 har tillkommit en ny regeltolkning, som gäller instrument för räntesäkringar. Räntesäkringar kan göras på två sätt, antingen traditionellt med lån till fast ränta eller med en s.k. swap, där man byter rörlig ränta mot fast ränta. Den nya regeltolkningen avser inte lån med fast ränta, som kan hanteras redovisningsmässigt som tidigare. Men gällande räntesäkring med en swap uttalar sig Bokföringsnämnden att de skall marknadsvärderas och kostnadsföras momentant. Styrelsen beslutade under 2016 att tillämpa detta retroaktivt för 2015 och följer nu den nya regeltolkningen. Den årliga förändringen av värderingen av räntesäkringen har dock ingen påverkan på kassaflöde, avgifter eller frivilliga kapitaltillskott.

## Medlemsinformation

Föreningens bastu/relaxavdelning, biljard- och bordtennisrum samt fitness är mycket omtyckta och välbesökta. Utrustningen i träningslokalen har bytts i takt med förslitningen. Bastun bokas via föreningens hemsida.

På gården finns sandlåda för de små och boulebana för vuxna. Några föräldrar har införskaffat och sköter en lekstuga.

Gästlägenheten och dess inventarier är i gott skick och den är mycket eftertraktad. Uthyrningen har varit god med totalt 153 gästnätter under 2017. Bokning sker via föreningens hemsida.

Vinterträdgården uthyrdes vid 28 tillfällen under 2017 och användes vid över 20 andra tillfällen.

Vinterträdgårdsgruppen arrangerade After Work och Glöggafton. Lokalen används dessutom normalt för bland annat styrelsens sammanträden. Bokning sker via föreningens hemsida. Alla boende kring gården har numera möjlighet att hyra lokalen.

Föreningen förfogar över en välutrustad tvättstuga inklusive en energieffektiv torktumlare med god kapacitet. Bokning sker genom föreningens hemsida. Regelverket för tvättstugans användning finns anslaget i lokalen.

Sopanolaggnngen fungerar i allt väsentligt väl och avskiljandet av returprodukter från restsopor fungerar successivt allt bättre. Sortering av matavfall har blivit viktigare beroende på miljöskäl, men även ekonomiska orsaker bidrar. Utrustning för att göra det möjligt att separera matavfall finns tillgänglig för alla. För att underlätta hyrde vi sopcontainer för julgranar i januari, för grovsopor i maj och oktober. Skall vi också i fortsättningen kunna vara stolta över anläggningen krävs fortsatta insatser och att vi hjälps åt att ytterligare förbättra den ordning och reda som skall gälla på en sopsorteringsanläggning. Även avskiljandet av returprodukter kan förbättras.

I fastigheten finns 37 garageplatser. Platserna är biytor som tillhör föreningen. Åtkomst till garageplats, som är mycket eftertraktad, regleras genom en kölista. Från listan har 1 plats tilldelats under år 2017. De medlemmar som kommer närmast i tur för ledig plats har stått listade i kön sedan år 2008. I dagsläget står tjugonio medlemmar i kö för garageplats i fastigheten.

På föreningens hemsida informeras om alla nya händelser. Här kan också nödvändiga dokument hämtas hem. Medlemmar informeras även om husets angelägenheter via informationsbrev och anslag på styrelsens anslagstavlur i entréerna. Numera finns även en sluten Facebook sida för medlemmar (Brf Västra Linnestaden). Information om regler och bokning av gemensamma lokaler finns på hemsidan. Vinterträdgård, gästlägenhet, bastu samt tvättstuga bokas numera endast på nätet via sidan:

<http://www.bokamera.se/BRFVastraLinnestaden/Home>

Bokning kan också utföras genom att ladda ner appen BokaMera.

Föreningen ansvarar för viss information till medlemmar som meddelat att de under längre tid inte finns i bostaden. Nyinflyttade medlemmar får en pärm med information och regelverk för boende.

Föreningens lokalhyresgäster informeras om för dem relevanta händelser.

Föreningens hemsida har adressen:

[www.vastralinnestaden.se](http://www.vastralinnestaden.se)

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 127 personer och vid bokslutsdagen uppgick antalet till 130 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelser skett (föregående år 5). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

### **Ordföranden har ordet**

Ytterligare ett år har passerat. Tisdag den 8 maj är det dags för föreningens femtonde årsstämma. Vi redovisar resultatet från det gångna året och blickar framåt.

Föreningens ekonomi får anses fortsatt god. Vi har en balanserad ekonomisk plan som bottenar i det praktiska underhållet. När skall olika delar underhållas eller bytas? Det kan vara lätt att skjuta underhåll framför sig. Men då får "någon annan" i framtiden betala för det vi nu sliter på. Då skulle värdet sjunka, allt eftersom det byggs upp ett latent renoveringsbehov. Styrelsen har valt en aktiv förvaltning med kontinuerligt underhåll, för att öka värdet av våra tillgångar. Detta fungerar mycket bra, tack vare vårt goda samarbete med Riksbyggen och dess kunniga medarbetare i Göteborg.

Under kommande år kan någon dataundercentral, pump eller ventilationsaggregat behöva renoveras eller bytas ut. När vi installerat datorisering av styr- och reglerenheten för värme, vatten och ventilation, kommer eventuella fel och justeringar snabbare kunna upptäckas och åtgärdas. Vi fortsätter vårt arbete med att försöka hålla nere våra kostnader, vårda den fina miljön och behålla hög säkerhet.

Styrelsen har haft nio ordinarie styrelsemöten under året och däremellan ett stort antal mejl, telefonsamtal och personliga möten. Ett stort tack till alla i styrelsen för allt arbete ni lagt ner och för alla trevliga stunder tillsammans.

Ett stort antal av våra medlemmar är på något sätt engagerad i vår verksamhet och har ansvar på olika områden. Ett stort tack till Er och alla andra, för Ert viktiga engagemang. Det underlättar i styrelsens arbete.

Årsstämman beslutar vilka som skall representera föreningen och ta ansvar för fortsatt utveckling. Vi äger fastigheten tillsammans. Kom till stämman där Du får mer information och har möjlighet att påverka vår gemensamma framtid. Välkommen!

Styrelsen tackar för det gångna året och önskar den nya styrelsen lycka till i det fortsatta arbetet.

Torgny Bergh

## Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 721	5 787	5 732	5 552	5 578
Resultat efter finansiella poster	712	459	-1 351	175	408
Årets resultat	712	459	-1 351	175	408
Resultat exklusive avskrivningar	1 624	1 380	-430	1 127	1 125
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	971	777	-933	824	861
Avsättning till underhållsfond kr/m <sup>2</sup>	77	71	59	37	33
Balansomslutning	237 673	238 669	239 314	239 651	240 603
Soliditet %	84	82	81	81	80
Likviditet %	136	134	129	99	118
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m <sup>2</sup>	267	336	240	233	231
Underhållsfond	2 060	1 978	1 675	1 303	1 301
Lån	35 320	38 802	42 440	44 659	47 788

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanser at resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	190 037 275	1 977 852	4 283 087	458 740
Disposition enl. årsstämlobeslut			458 740	-458 740
Reservering underhållsfond		653 000	-653 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-571 189	571 189	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	2 402 277			
Årets resultat				712 149
<b>Vid årets slut</b>	<b>192 439 552</b>	<b>2 059 663</b>	<b>4 660 016</b>	<b>712 149</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	4 741 827
Årets resultat	712 149
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-653 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	571 189
<b>Summa</b>	<b>5 372 165</b>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

**Att balansera i ny räkning** 5 372 165

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	5 721 053	5 786 626
Övriga rörelseintäkter	Not 3	135 967	679 470
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>5 857 020</b>	<b>6 466 096</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-2 830 297	-3 141 848
Övriga externa kostnader	Not 5	-853 223	-921 433
Personalkostnader	Not 6	-108 089	-104 309
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-911 690	-920 841
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 703 300</b>	<b>-5 088 431</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 153 720</b>	<b>1 377 665</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 372	1 155
Räntekostnader och liknande poster	Not 9	-443 943	-920 080
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-441 571</b>	<b>-918 925</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>712 149</b>	<b>458 740</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>712 149</b>	<b>458 740</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	234 981 991	235 814 548
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	186 325	265 459
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>235 168 316</b>	<b>236 080 007</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>235 168 316</b>	<b>236 080 007</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	19 143	140
Övriga fordringar	Not 13	3 829	607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	206 255	177 107
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>229 227</b>	<b>177 854</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	1 001 371	1 001 371
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 001 371</b>	<b>1 001 371</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	1 274 372	1 409 533
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 274 372</b>	<b>1 409 533</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 504 970</b>	<b>2 588 758</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>237 673 287</b>	<b>238 668 764</b>

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	192 439 552	190 037 275	
Fond för yttre underhåll	2 059 663	1 977 852	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>194 499 215</b>	<b>192 015 127</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	4 660 016	4 283 087	
Årets resultat	712 149	458 740	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>5 372 165</b>	<b>4 741 827</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>199 871 380</b>	<b>196 756 953</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	34 619 851	38 102 492
Övriga långfristiga skulder	Not 18	1 341 710	1 881 414
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>35 961 561</b>	<b>39 983 906</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 19	700 000	700 000
Leverantörsskulder		264 153	229 093
Skatteskulder		9 810	10 237
Övriga skulder	Not 20	188 704	237 138
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	677 679	751 437
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 840 346</b>	<b>1 927 905</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>237 673 287</b>	<b>238 668 764</b>

# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	712 149	458 740
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	911 690	920 841
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 623 839</b>	<b>1 379 581</b>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-51 373	36 575
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-87 559	136 723
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 484 907</b>	<b>1 552 879</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Investeringsverksamheten		
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 620 068</b>	<b>-1 241 011</b>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-4 022 345	-3 738 004
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	2 402 277	2 496 993
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-135 161</b>	<b>311 868</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>2 275 743</b>	<b>2 410 904</b>

## Uppllysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

6  
9

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	200
Tillkommande utgifter	Linjär	5
Installationer	Linjär	5-10
Markanläggningar	Linjär	5
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.

27

**Not 2 Nettoomsättning**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, drift	2 960 805	2 793 208
Årsavgifter, kapital	1 902 968	2 133 301
Hyror, lokaler	373 079	365 466
Hyror, garage	466 200	496 596
Hyses- och avgiftsbortfall, lokaler	0	-100
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	0	-1 845
Sophämtningsavgifter	18 000	0
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>5 721 053</b>	<b>5 786 626</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Vinterträdgården	12 800	14 186
Övernattningslägenhet	38 100	44 661
Övriga intäkter	24 617	37 186
Försäkringsersättningar	55 970	583 437
Panter och överlåtelse	4 480	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>135 967</b>	<b>679 470</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Underhåll	-571 189	-300 231
Reparationer	-604 243	-957 005
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-136 695	-132 888
Försäkringspremier	-65 101	-73 167
Kabel- och digital-TV	-50 923	-48 288
Systematiskt brandskyddsarbete	-19 481	-10 651
Obligatoriska besiktningar	-90 496	-223 190
Bevakningskostnader	-7 470	-8 964
Övriga utgifter, köpta tjänster	-23 298	-26 574
Snö- och halkbekämpning	-13 778	-6 562
Avflyttningskontroll	-7 951	0
Drift och förbrukning, övrigt	0	-2 216
Förbrukningsinventarier	-42 728	-41 399
Fordons- och maskinkostnader	0	-15 168
Vatten	-150 361	-179 070
Fastighetsel	-150 667	-149 510
Uppvärmning	-722 895	-772 409
Sophantering och återvinning	-139 828	-158 119
Övrigt	-33 193	-36 437
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-2 830 297</b>	<b>-3 141 848</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-579 425	-553 296
Extern garagehyra	0	-30 968
Annonsering och reklam	0	-554
Bredband	-170 460	-169 875
Arvode, yrkesrevisorer	-33 620	-18 449
Övriga förvaltningskostnader	0	-6 599
Kreditupplysningar	0	-675
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 480	0
Representation	-17 508	-9 327
Kontorsmateriel	-11 494	-9 301
Telefon och porto	-9 037	-22 087
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4	-9
Serviceavgifter	-7 100	-6 120
Konsultarvoden	-17 194	-89 322
Bankkostnader	-1 795	-680
Övriga externa kostnader	-1 106	-4 171
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-853 223</b>	<b>-921 433</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Lön till kollektivanställda (gräsklippning)	-3 546	0
Styrelsearvoden	-80 000	-80 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-4 060	-3 950
Sociala kostnader	-20 484	-20 359
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-108 089</b>	<b>-104 309</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-821 334	-821 334
Avskrivningar tillkommande utgifter	-11 222	-11 223
Avskrivning Installationer	-79 134	-88 284
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-911 690</b>	<b>-920 841</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Ränteintäkter från likviditetsplacering	2 372	538
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	52
Övriga ränteintäkter	0	565
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 372</b>	<b>1 155</b>

**Not 9 Räntekostnader och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Räntekostnader för fastighetslån	-983 633	-1 002 333
Värdetförändring finansiella tillgångar	0	-17 832
Övriga räntekostnader (justering för marknadsvärde ränteswap)	539 718	100 085
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-443 943</b>	<b>-920 080</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	163 703 000	163 703 000
Mark	83 000 000	83 000 000
Tillkommande utgifter	85 513	85 513
Markanläggning	14 500	14 500
	<b>246 803 013</b>	<b>246 803 013</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>246 803 013</b>	<b>246 803 013</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-10 934 951	-10 113 617
Tillkommande utgifter	-39 014	-27 791
Markanläggningar	-14 500	-14 500
	<b>-10 988 465</b>	<b>-10 155 908</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-821 334	-821 334
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-11 222	-11 223
	<b>-832 556</b>	<b>-832 557</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>- 11 821 021</b>	<b>-10 988 465</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>234 981 992</b>	<b>235 814 548</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	151 946 715	152 768 049
Mark	83 000 000	83 000 000
Tillkommande utgifter	35 277	46 499
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	132 198 000	132 198 000
Mark	101 820 000	101 820 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>234 018 000</b>	<b>234 018 000</b>

**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	211 283	211 283
Installationer	1 180 497	1 180 497
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>1 391 780</b>	<b>1 391 780</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-211 283	-211 283
Installationer	-915 038	-826 754
	<b>-1 126 321</b>	<b>-1 038 037</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning installationer	-79 134	-88 284
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 205 455</b>	<b>-1 126 321</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>186 325</b>	<b>265 459</b>

**Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-342	140
Kundfordringar	19 485	0
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>19 143</b>	<b>140</b>

**Not 13 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	3 829	607
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>3 829</b>	<b>607</b>

**Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	79 499	76 076
Förutbetald kabel-tv-avgift	12 482	12 286
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	40 095	40 095
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 179	48 650
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>206 255</b>	<b>177 107</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga placeringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Nordea Bostadsobligationsfond	1 001 371	1 001 371
<b>Summa övriga kortfristiga placeringar</b>	<b>1 001 371</b>	<b>1 001 371</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	1 799	5 000
Bankmedel	653 601	701 230
Transaktionskonto Swedbank	618 971	703 303
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>1 274 372</b>	<b>1 409 533</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	35 319 851	38 802 492
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-700 000	-700 000
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>34 619 851</b>	<b>38 102 492</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	2,86 %	2018-02-21	9 250 000	250 000	9 000 000
NORDEA	0,48 %	2018-03-07	3 181 451	450 000	2 731 451
NORDEA	0,29 %	2018-03-07	6 309 811	2 782 641	3 527 170
NORDEA	0,33 %	2018-03-29	8 513 440	0	8 513 440
NORDEA	0,27 %	2018-03-29	11 547 790	0	11 547 790
<b>Summa</b>			<b>38 802 492</b>	<b>3 482 641</b>	<b>35 319 851</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 700 000 kr varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld.

Fyra lån löper med 3-månaders ränteberäkning kopplad till STIBOR, men med 12 månaders kapitalbindning. Ett lån löper med fast ränta under hela löptiden till 2018-02-21 om 2,86%.

Detta är den ena räntesäkringen som föreningen har gjort. Räntesäkringar kan dock göras på två sätt, antingen som nyss tillnämnda lån med fast ränta. Ett annat sätt är att göra en överenskommelse om en s.k. swap, där man byter rörlig ränta mot fast ränta. Föreningen har under 2012 tecknat ett swap-avtal som per 2017-12-31 uppgår till 15 450 000 kr och med löptid till 2020-06-30 med en ränta om 3,39% plus vid var tidpunkt gällande marginal.

En marknadsvärdering av denna swap uppgår vid årsskiftet till -1 341 710 kr. Detta belopp motsvarar skillnaden mellan rörlig och överenskommen fast ränta för tiden 2018-01-01 till 2020-06-30, beräknat på ränteläget vid det gångna årsskiftet. Motsvarande belopp per 2016-12-31 var -1 881 414 kr.

Bokföringsnämnden (BFN) lämnade 2015-05-04 ett svar på en förfrågan om säkringsredovisning av ränteswap, terminsavtal m.m., där man framför att säkringsredovisning skulle tillåtas, men begränsas till säkringsförhållanden som avser befintliga fordringar och skulder i utländsk valuta som säkras med terminer.

Säkringsredovisning av andra säkringsförhållanden är således inte i linje med rekommendationen.

Över resultaträkningen rapporteras förändringen av marknadsvärderingen mellan åren med beaktande av gjorda löpande betalningar.

Genomsnittlig annualiserad ränta per årsskiftet för den samlade låneskulden är 2,40%.

**Not 18 Övriga långfristiga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Marknadsvärde ränteswap	1 341 710	1 881 414
	<b>1 341 710</b>	<b>1 881 414</b>

**Not 19 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	700 000	700 000
<b>Summa övriga skulder till kreditinstitut</b>	<b>700 000</b>	<b>700 000</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Övriga skulder	300	0
För mycket inbetalt kapitaltillskott för återbetalning 2018	3 538	53 445
Depositionsavgifter lokaler	133 000	131 500
Skuld sociala avgifter och skatter	50 786	52 193
Avräkning hyror och avgifter	1 080	0
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>188 704</b>	<b>237 138</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna räntekostnader	5 050	2 444
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	0	3 739
Upplupna elkostnader	13 514	13 261
Upplupna vattenavgifter	38 273	40 885
Upplupna värmekostnader	101 720	102 724
Upplupna kostnader för renhållning	33 016	29 237
Upplupna revisionsarvoden	25 921	18 222
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28 743	53 965
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	431 442	486 960
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>677 679</b>	<b>751 437</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	76 853 000	76 853 000

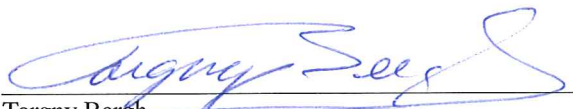
Föreningen har inte identifierat några eventalförpliktelser

**Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

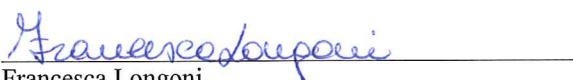
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.


Styrelsens underskrifter

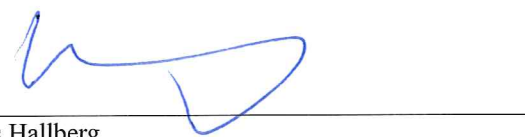
GÖTEBORG 26/2 2018  
Ort och datum

  
Torgny Bergh

  
Anders Dahlgren

  
Francesca Longoni

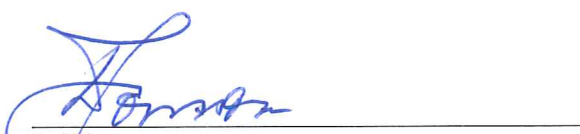
  
Stig Johansson

  
Klas Hallberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 4/3-2018

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor

  
Leif Jonsson  
Förtroendevald revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Västra Linnéstaden, org.nr 769607-4033

---

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Västra Linnéstaden för år 2017.

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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Den förtroendevalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- Identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### *Den förtroendevalda revisorns ansvar*

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Västra Linnéstaden för år 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav

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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.


Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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

ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 4/3-2018  
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

  
Gunilla Lönnbratt  
Auktoriserad revisor

  
Leif Jonsson  
Förtroendevald revisor



VÄSTRA  
LINNÉ  
STADEN



*Spara Din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.*