



2021

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Lindallén



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

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

Att bo i bostadsrätt

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

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

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

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostads-

rättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Har du frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening hjälper vi dig gärna! Du hittar våra kontaktuppgifter på sbc.se/kontakt. Besök även vårt kundforum där du kan få svar på många frågor.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lindallén

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2045.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1993-05-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1994-01-31 och nuvarande stadgar registrerades 2020-09-24 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Uppsala.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Svartbäcken GA15 och GA16 Kv Blenda. Föreningens andel är 10,6 procent. Samfälligheten förvaltar kvartersgård Grovtvättstuga Ledningsnät, el, vatten, o avlopp Tillfartsvägar Förrådsutrymmen.

Styrelsen

Ove Bergström	Ordförande
Sven Marcus Brodd	Ledamot
Dage Hällner	Ledamot
Karin Gunilla Maria Swanholm	Ledamot
Mona Östlund	Ledamot
Åsa Andersson	Suppleant
Felix Partanen Nornholm	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åsa Andersson, Sven Marcus Brodd, Felix Partanen Nornholm, Karin Gunilla Maria Swanholm och Mona Östlund.

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Grahn

Ordinarie Extern

Revisorshuset i Uppsala AB

Valberedning

Hampus Littorin

Helén Umberg

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-15.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVARTBÄCKEN 49:20	1994	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Folksam.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1983 och består av 1 flerbostadshus och 1 småhus.

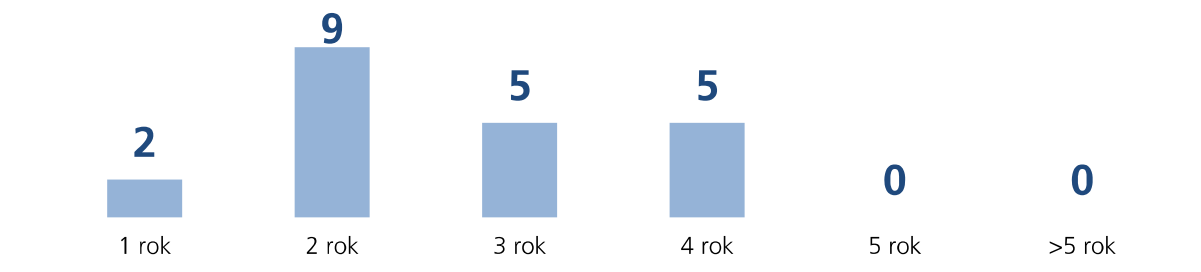
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 612 m², varav 1 612 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kvartersgård

Grovtvättstuga

Ledningsnät, el, vatten, värme o
avlopp

Tillfartsvägar

Förrådsutrymmen

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2045.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering/byte av hiss	2021	
Översyn av tak	2021	Enligt underhållsplan
Byte av låghusets takfläktar (uppskattad livslängd)	2021	Vid behov
Renovering av tvättmaskiner	2020	
Åtgärd av sprickor i fasaden. Silikonsträng mellan låg- och höghus	2020	
Omdragning av Com Hem för att undvika beroende av Uppsalahem	2020	
Bortkoppling från Uppsalahems el för utebelysning	2020	
Avloppsledningar spolning	2019	Enligt underhållsplan
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i båda husen	2019	Enligt underhållsplan
lordningsställande av rabatt och gräsmatta framför 3A	2018	Enligt underhållsplan
Målning av fönster och -bleck	2018	Enligt underhållsplan
Reparation och målning av palissader	2018	Enligt underhållsplan
Byte av rörelsedetektor för trapphusbelysning vån 1	2018	
Byte av stryparventiler till varmvattencirkulation	2018	
Fortsatta takarbeten	2018	Enligt underhållsplan
Reparation av tak vid entré 3D och stuprör mot låghuset.	2017	
Utbyte av takfläktar till lägenhet 36 och 38.	2016	
Installation av säkerhetsräcke och trappsteg för åtkomst till taket enligt nya säkerhetsföreskrifter	2016	Enl. myndighetsbeslut
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i höghuset	2016	Enligt underhållsplan
Injustering av värmesystem och installation av nya radiatorventiler.	2016	Enligt underhållsplan
Kondens-, fukt- och mögelsanering på vindsutrymmen	2015 - 2016	
Montering ventilationstrummor på vinden	2015	
Radonmätning i marklägenheter	2015 - 2017	
Underhållsspolning stickledningar avlopp	2014	Enligt underhållsplan
Målning av balkongtak o loftgångstak	2014	Enligt underhållsplan
Rengöring av ventilationskanaler	2013	Enligt underhållsplan
Justering av fönsterkarmar och reparation av balkongräcken	2013	
Byte av elinstallation trapphus och soprum	2011	Enligt underhållsplan
Byte av träpanel på garage	2011	Enligt underhållsplan
Tilläggsisolering vind	2010	
Installation radonsug	2010	Enl. myndighetsbeslut
Högtrycksspolning av avloppsstammar	2009	Tidigarelagt i underhållsplan

Målning fönster	2008 - 2009	Enligt underhållsplan
Reparation yttertak o fasad	2007	Enligt underhållsplan
Reparation fasad, tvättning av tak, samt målning av skador	2007	Enligt underhållsplan
Renovering tvättstuga, byte av maskinell utrustning	2007	Enligt underhållsplan
Byte av ventilationsaggregat	2004	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Omasfaltering innegård	2022	
Utfyllnad av hålighet i marken under gavel mot gatan	2022	
Bygga om garage pga marksättning	2023	enligt underhållsplan
Målning eller ev byte av husets dörrar	2025	enligt underhållsplan
Byte av maskiner i tvättstuga	2025	enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

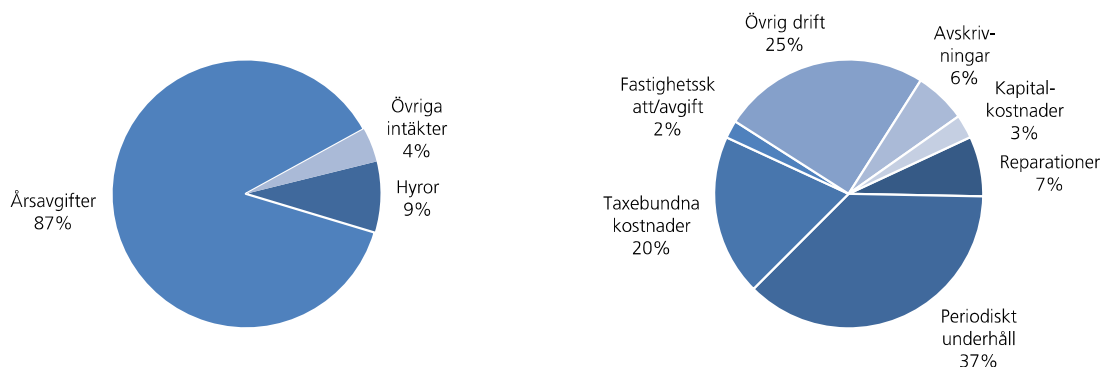
Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia och Tele2
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss	Upplands Hiss AB
Varmvattenmätning	Brunata AB
TV basutbud	Tele2
Ventilation	Tillfälligt egen regi
El	Vattenfall
Avlopp	Avloppsteknik AB
Värme och vatten	Uppsalahem
Gräsklippning och serviceavtal	Uppsalahem
Trappstädning	Glans & Fresh i Sverige AB
Sopor källsortering	Ragn-Sells AB
Returpapper/tidningar	Returpappercentralen i Uppsala HB
Hushållssopor	Uppsala Vatten och avfall AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021	2020
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	830 167	627 230
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	930 173	912 833
Finansiella intäkter	195	2
Minskning kortfristiga fordringar	341 240	0
Ökning av kortfristiga skulder	110 318	0
	1 381 925	912 835
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 292 640	605 850
Finansiella kostnader	40 957	41 296
Ökning av kortfristiga fordringar	0	151
Minskning av långfristiga skulder	39 476	39 476
Minskning av kortfristiga skulder	0	23 125
	1 373 073	709 897
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	839 019	830 167
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	8 852	202 938

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Justeringen av värmesystemet genomfört och kalibrerat.

Hissrenovering klar.

Planeringen av förbättring av belysning vid garage och mot gården fortgår. Påverkas av planer på ett nytt cykelförråd och dess placering.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st
Överlåtelse under året: 3 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 32
Tillkommande medlemmar: 4
Avgående medlemmar: 2
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 34

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	504	504	485	485
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 110	2 135	2 159	2 184
Elkostnad/m ² totalyta	28	28	29	27
Värmekostnad/m ² totalyta	107	69	89	77
Vattenkostnad/m ² totalyta	19	45	48	35
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	26	25	25
Soliditet (%)	57	60	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-493	176	-62	-62
Nettoomsättning (tkr)	922	910	887	896

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 612 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 703 503	0	0	2 703 503
Upplåtelseavgifter	1 884 038	0	0	1 884 038
Fond för yttre underhåll	732 223	27 600	0	704 623
S:a bundet eget kapital	5 319 764	27 600	0	5 292 164
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	121 208	-27 600	176 408	-27 600
Årets resultat	-492 510	-492 510	-176 408	176 408
S:a ansamlad förlust	-371 302	-520 110	0	148 808
S:a eget kapital	4 948 462	-492 510	0	5 440 973

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-492 510
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	148 808
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 600
summa balanserat resultat	-371 302
Styrelsen föreslår följande disposition:	
av fond för yttre underhåll ianspråk tas	529 125
att i ny räkning överförs	157 823

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER

RÖRELSEINTÄKTER

		2021	2020
Nettoomsättning	Not 2	922 178	909 901
Övriga rörelseintäkter	Not 3	7 995	2 932
Summa rörelseintäkter		930 173	912 833

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	Not 4	-1 189 552	-497 875
Övriga externa kostnader	Not 5	-71 933	-76 184
Personalkostnader	Not 6	-31 155	-31 791
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-89 281	-89 281
Summa rörelsekostnader		-1 381 921	-695 130

RÖRELSERESULTAT**-451 748** **217 702****FINANSIELLA POSTER**

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		195	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 957	-41 296
Summa finansiella poster		-40 762	-41 294

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER**-492 510** **176 408****ÅRETS RESULTAT****-492 510** **176 408**

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,15	6 942 681	7 031 962
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 942 681	7 031 962
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		6 945 481	7 034 762
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		856	947
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	853 273	841 768
Summa kortfristiga fordringar		854 129	842 715
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	884 560	1 228 362
		884 560	1 228 362
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 500	1 500
Summa kassa och bank		1 500	1 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 740 189	2 072 577
SUMMA TILLGÅNGAR		8 685 670	9 107 339

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 587 541	4 587 541
Fond för yttre underhåll	Not 13	732 223	704 623
Summa bundet eget kapital		5 319 764	5 292 164
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		121 208	-27 600
Årets resultat		-492 510	176 408
Summa ansamlad förlust		-371 302	148 808
SUMMA EGET KAPITAL		4 948 462	5 440 973
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 041 721	3 401 945
Summa långfristiga skulder		3 041 721	3 401 945
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	360 224	39 476
Leverantörsskulder		52 833	39 308
Skatteskulder		1 742	1 112
Övriga skulder		6 154	4 584
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	274 534	179 941
Summa kortfristiga skulder		695 487	264 421
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 685 670	9 107 339

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år
Stambyte	25 år	25 år

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

Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021	2020
	Årsavgifter	812 375	812 375
	Hyror parkering	24 850	27 590
	Hyror garage	54 500	53 500
	Varmvattenintäkter	30 459	16 436
	Öresutjämning	-7	-1
		922 178	909 901

Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
	Övriga intäkter	7 995	2 932
		7 995	2 932

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	1 692	0
	Snöröjning/sandning	0	9 941
	Städning entreprenad	20 256	19 881
	Hissbesiktning	12 438	0
	Garage/parkering	0	6 234
	Gård	506	2 036
	Serviceavtal	14 588	26 355
	Förbrukningsmateriel	2 364	2 682
	Teleport/hissanläggning	844	0
		52 687	67 129
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	0	8 644
	Tvättstuga	10 202	10 413
	Entré/trapphus	781	0
	Lås	581	0
	Ventilation	37 118	0
	Elinstallationer	0	40 000
	Tak	6 609	13 481
	Fasad	48 069	0
		103 360	72 538
	Periodiskt underhåll		
	Hiss	529 125	0
		529 125	0
	Taxebundna kostnader		
	El	44 999	44 996
	Värme	172 460	110 730
	Vatten	30 415	71 829
	Sophämtning/renhållning	27 777	27 772
		275 651	255 327
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	27 462	25 532
	Markhyra/vägavgift/avgäld	25 070	17 128
	Samfällighetsavgift	114 840	0
	Kabel-TV	30 718	30 192
		198 090	72 852
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	30 639	30 029
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 189 552	497 875
Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Kreditupplysning	938	1 532
	Medlemsinformation	1 533	1 519
	Tele- och datakommunikation	1 611	5 061
	Revisionsarvode extern revisor	17 500	15 000
	Förvaltningsarvode	43 338	39 412
	Administration	2 453	9 140
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 560	4 520
		71 933	76 184

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	25 000	25 000
	Sociala kostnader	6 155	6 791
		31 155	31 791
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	85 173	85 173
	Förbättringar	4 108	4 108
		89 281	89 281
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 867 369	9 867 369
	Utgående anskaffningsvärde	9 867 369	9 867 369
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 835 407	-2 746 126
	Årets avskrivningar enligt plan	-89 281	-89 281
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 924 688	-2 835 407
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 942 681	7 031 962
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 173 787	1 173 787
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	15 600 000
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
		29 600 000	29 600 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 600 000	29 600 000
		29 600 000	29 600 000

Not 9	INVENTARIER	2021-12-31	2020-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	108 954	108 954	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	108 954	108 954	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-108 954	-108 954	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-108 954	-108 954	
	Redovisat restvärde vid årets slut	0	0	
Not 10	ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2021-12-31	2020-12-31	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		2 800	2 800	
Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31	
	Skattekonto	13 101	13 101	
	Momsavräkning	2 369	0	
	Klientmedel hos SBC	254 329	828 667	
	Fordringar kreditfakturer	284	0	
	Räntekonto hos SBC	583 190	0	
		853 273	841 768	
Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
		Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
		2021-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	Handelsbanken Funds Lux	884 560	0	1 228 362
	Korträntefond Sv			
		884 560	0	1 228 362
Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31	
	Vid årets början	704 623	766 903	
	Reservering enligt stadgar	27 600	27 600	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-89 880	
	Vid årets slut	732 223	704 623	

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,200 %	3 081 197	3 113 545	2023-01-30
Handelsbanken	1,170 %	320 748	327 876	2022-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 401 945	3 441 421	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-360 224	-39 476	
		3 041 721	3 401 945	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 204 565 kr.

Lån som har slutförfalldag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfalldagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	7 476 000	7 476 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2021-12-31	2020-12-31
Värme	40 433	37 306
Vatten	4 371	22 579
Arvoden	25 000	25 000
Sociala avgifter	7 855	7 855
Ränta	6 162	6 227
Avgifter och hyror	75 873	80 975
Samfällighetsavgift	114 840	0
	175 970	179 942

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Återställande av gräsmatta utanför 3 A.

Styrelsens underskrifter

Uppsala den / 2022

Ove Bergström
Ordförande

Sven Marcus Brodd
Ledamot

Dage Hållner
Ledamot

Karin Gunilla Maria Swanholm
Ledamot

Mona Östlund
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den / 2022
Revisorshuset Uppsala

Johan Grahn
Extern revisor

REVISORS Huset

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Lindallén

Org.nr 716422-7220

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Lindallén för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 misstag 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:

REVISORS Huset

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, 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 misstag, 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 de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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 Lindallén för räkenskapsåret 2021 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.

REVISORS Huset

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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Årsredovisningen har inte upprättats i sådan tid att det varit möjligt att hålla stämma enligt vad stadgarna föreskriver vilket föranleder en anmärkning.

Uppsala den 2022

Johan Grahn
Auktoriserad revisor

Budget

BUDGET	Budget 2022	Utfall 2021	Budget 2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	812 000	812 375	812 000
Hyror parkering	25 000	24 850	28 000
Hyror garage	54 000	54 500	54 000
Varmvattenintäkter	46 000	30 459	46 000
Öresutjämning	0	-7	0
Övriga intäkter	0	7 995	0
	937 000	930 173	940 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-5 000	-1 692	-5 000
Snöröjning/sandning	-15 000	0	-14 000
Städning entreprenad	-25 000	-20 256	-25 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	-12 000	0	-8 000
Hissbesiktning	0	-12 438	-2 000
Myndighetstillsyn	0	0	-7 000
Garage/parkering	-25 500	-24 437	-6 700
Gård	-25 000	-506	-9 000
Serviceavtal	-28 000	-14 588	-28 000
Förbrukningsmateriel	-5 000	-2 364	-3 000
Teleport/hissanläggning	0	-844	0
	-140 500	-77 124	-107 700
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-75 000	0	-50 000
Tvättstuga	-3 000	-10 202	-3 000
Entré/trapphus	0	-781	0
Lås	-50 000	-581	-5 000
VVS	-5 000	0	-5 000
Ventilation	-40 000	-37 118	-30 000
Elinstallationer	-40 000	0	-40 000
Tak	-10 000	-6 609	-20 000
Fasad	0	-48 069	0
Mark/gård/utemiljö	-20 000	0	-15 000
	-243 000	-103 360	-168 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	-100 000	0	-10 000
Entré/trapphus	-50 000	0	0
Hiss	0	-529 125	-585 000
Tak	0	0	-30 000
	-150 000	-529 125	-625 000
Taxebundna kostnader			
El	-50 000	-44 999	-50 000
Värme	-182 000	-170 078	-150 000
Vatten	-72 000	-49 073	-80 000
Sophämtning/renhållning	-40 000	-27 777	-33 000
	-344 000	-291 927	-313 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-28 000	-27 462	-27 000
Markhyra/välgavgift/avgäld	0	0	-26 000
Samfällighetsavgift	-30 000	0	-30 000
Kabel-TV	-32 000	-30 718	-32 000
	-90 000	-58 180	-115 000

Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-30 000	-30 639	-29 000
	-30 000	-30 639	-29 000
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-2 000	-938	-2 000
Medlemsinformation	-2 000	-1 533	0
Tele- och datakommunikation	-6 000	-1 611	-6 000
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 500	-18 000
Föreningskostnader	0	-633	-1 000
Förvaltningsarvode	-42 000	-43 338	-41 000
Administration	-6 000	-2 453	-6 000
Bostadsrätterna Sverige Ek För	-5 000	-4 560	-5 000
	-81 000	-72 566	-79 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-25 000	-25 000	-25 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	1 700	-8 000
	-34 000	-23 300	-33 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-86 000	-85 173	-86 000
Förbättringar	-5 000	-4 108	-5 000
	-91 000	-89 281	-91 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 203 500	-1 275 502	-1 560 700
RÖRELSERESULTAT	-266 500	-345 329	-620 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	190	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	5	0
Låneräntor	-42 000	-40 957	-42 000
	-42 000	-40 762	-42 000
RESULTAT	-308 500	-386 091	-662 700

Hur man läser en årsredovisning

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

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

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

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t.ex. likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t.ex. förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Mycket mer än fastighetsförvaltning

www.sbc.se