

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lindallén

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2018.

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.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- 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 2015-07-28 hos Bolagsverket.

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, Tillfartsvägar, Förråd.

Styrelsen

Åsa Ingrid Andersson	Ledamot
Anna Elisabet Bodin	Ledamot
Kurt Nesly Kolstad	Ledamot
Linda Anna Christina Kolstad	Ledamot
Mona Elisabet Östlund	Ledamot

Karin Gunilla Maria Swanholm Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åsa Ingrid Andersson, Anna Elisabet Bodin och Kurt Nesly Kolstad.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.

Revisor

Johan Grahn

Ordinarie Extern

Revisorshuset i Uppsala AB

Valberedning

Elsie Hensen

Jasmin Mohamed

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-04-18.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Säte
SVARTBÄCKEN 49:20	1994	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Vardia.

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.

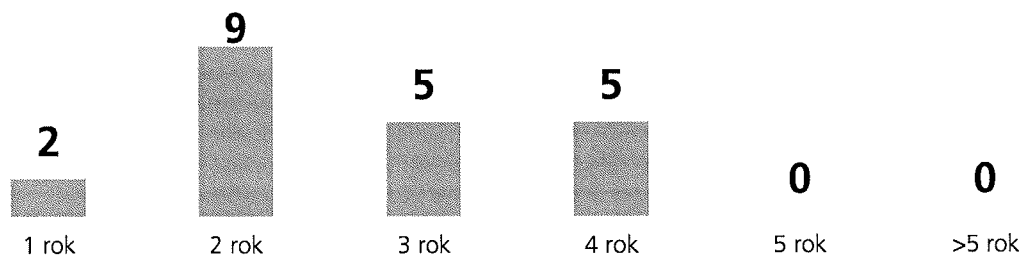
Värdeåret är 1983.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Gemensamhetsutrymmen

Kvartersgård

Grovtvättstuga

Ledningsnät, el, vatten, värme o
avlopp

Tillfartsvägar

Förrådsutrymmen

2

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
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	
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i höghuset	2016	enligt underhållsplan
Injustering av värmesystem och installation av nya radiatorventiler.	2016	enligt underhållsplan
Installation av säkerhetsräcke och trappsteg för åtkomst till taket enligt nya säkerhetsföreskrifter	2016	enl. myndighetsbeslut
Utbyte av takfläktar till lägenhet 36 och 38.	2016	
Kondens-, fukt- och mögelsanering på vindsutrymmen	2015 - 2016	
Montering ventilationstrummor på vinden	2015	
Radonmätning i marklägenheter	2015 - 2017	
Underhållspolning stickledning 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
Högtryckspolning av avloppsstammar	2009	tidigarelagt i underhållsplan
Målning fönster	2008 - 2009	enligt underhållsplan
Reparation yttertak o fasad	2007	enligt underhållsplan
Renovering tvättstuga, byte av maskinell utrustning	2007	enligt underhållsplan
Reparation fasad, tvättning av tak, samt målning av skador	2007	enligt underhållsplan
Byte av ventilationsaggregat	2004	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Avloppsledning spolning	2019	enligt underhållsplan
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i båda husen	2019	enligt underhållsplan
Byte av maskiner i tvättstuga	2020	enligt underhållsplan
Byte av låghusets takfläktar (uppskattad livslängd)	2020	enligt underhållsplan
Åtgärd av sprickor i fasaden	2020	
Bygga om garage pga marksättning	2021	enligt underhållsplan
Målning eller ev byte av ytterdörrar	2022	enligt underhållsplan

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia och Com Hem
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Hiss	Kone AB
Varmvattenmätning	Minol AB
TV basutbud	ComHem
Ventilation	Knivsta Fastighetsteknik AB
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

z

Föreningens ekonomi

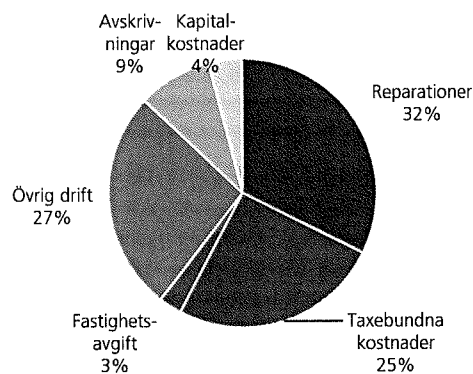
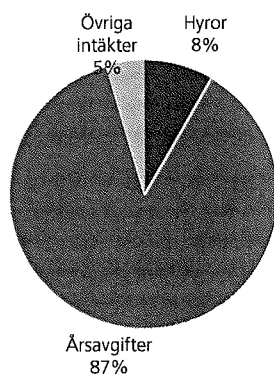
Diskussioner om höjning av årsavgift pågår och är beroende av kostnaden för Teknisk förvaltning och eventuell räntehöjning.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2016 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2045.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2018	2017
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	571 506	327 635
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	896 463	891 154
Finansiella intäkter	0	6
Minskning kortfristiga fordringar	1 258	726
Ökning av kortfristiga skulder	19 019	0
	916 740	891 886
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	868 233	512 544
Finansiella kostnader	40 939	41 468
Minskning av långfristiga skulder	39 476	61 539
Minskning av kortfristiga skulder	0	32 463
	948 648	648 014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	539 599	571 506
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-31 907	243 872

*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 1 337 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.

8

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Borttag av rötter som växt mot grundplattor mot husen.

Rensning under stuprör för att förhindra översvämning och isbildning på gångväg utanför 3G.

Pga störtskur 29 juli översvämmades lägenhetsförråden i källaren vid gaveln mot hus 3. Uppsalahems utredning visar att det är problem med stenkistan placerad vid ytterväggen mot förråden.

Borttagning av is och istappar på tak.

Borttagning av klotter på gaveln mot Timmermansgatan.

Avloppsteknik gjorde en undersökning av stammarna inför spolningen nästa år. Undersökningen visade att vi inte behöver byta stammar de närmaste 20 åren.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelser under året: 5 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 10

Avgående medlemmar: 8

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 31

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	485	485	485	485
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 184	2 208	2 247	2 348
Elkostnad/m ² totalyta	27	27	25	24
Värmekostnad/m ² totalyta	77	54	72	80
Vattenkostnad/m ² totalyta	35	25	27	52
Kapitalkostnader/m ² totalyta	25	26	28	31
Soliditet (%)	59	59	58	56
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-102	248	35	58
Nettoomsättning (tkr)	896	891	892	889

Ytavgifter 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	828 719	27 600	222 316	578 804
S:a bundet eget kapital	5 416 260	27 600	222 316	5 166 345
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-27 600	-27 600	25 552	-25 552
Årets resultat	-61 816	-61 816	-247 868	247 868
S:a ansamlad förlust	-89 416	-89 416	-222 316	222 316
S:a eget kapital	5 326 844	-61 816	0	5 388 660

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-61 816
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 600
summa balanserat resultat	-89 416

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråktas
att i ny räkning överförs

89 416
0

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

2

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2018	2017
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	896 402	891 154
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61	0
Summa rörelseintäkter		896 463	891 154
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-775 551	-413 691
Övriga externa kostnader	Not 5	-66 682	-73 072
Personalkostnader	Not 6	-26 000	-25 781
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-89 281	-89 281
Summa rörelsekostnader		-957 513	-601 825
RÖRELSERESULTAT		-61 050	289 330
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	6
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 939	-41 468
Summa finansiella poster		-40 939	-41 462
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-101 989	247 868
ÅRETS RESULTAT		-101 989	247 868

Handwritten mark

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2018-12-31	2017-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	7 210 523	7 299 804
Inventarier	Not 9	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 210 523	7 299 804
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 213 323	7 302 604
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		0	796
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	551 364	583 733
Summa kortfristiga fordringar		551 364	584 529
KORTFRISTIGA PLACERINGAR			
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 188 189	1 188 189
		1 188 189	1 188 189
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 500	1 500
Summa kassa och bank		1 500	1 500
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 741 053	1 774 218
SUMMA TILLGÅNGAR		8 954 376	9 076 822

z

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 587 541	4 587 541
Fond för yttre underhåll	Not 13	826 671	578 804
Summa bundet eget kapital		5 414 212	5 166 345
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-25 552	-25 552
Årets resultat		-101 989	247 868
Summa fritt eget kapital		-127 541	222 316
SUMMA EGET KAPITAL		5 286 671	5 388 660
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 480 897	3 498 310
Summa långfristiga skulder		3 480 897	3 498 310
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	39 476	61 539
Leverantörsskulder		43 940	34 095
Övriga skulder		0	11 301
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	103 392	82 917
Summa kortfristiga skulder		186 808	189 852
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 954 376	9 076 822

2

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodisering har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2018	2017
Byggnader	100år	100år
Stambyte	25år	25år

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

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2018	2017
Årsavgifter	781 130	781 130
Hyror parkering	22 110	20 880
Hyror garage	52 840	42 200
Varmvattenintäkter	32 863	37 985
Avgift andrahandsuthyrning	7 467	8 960
Öresutjämning	-8	-1
	896 402	891 154

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2018	2017
Övriga intäkter	61	0
	61	0

zc

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2018	2017
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	12 928	0
	Snöröjning/sandning	8 449	5 769
	Städning entreprenad	18 756	20 319
	OVK Obl. Ventilationskontroll	9 375	0
	Hissbesiktning	1 219	1 188
	Garage	17 116	0
	Gård	19 645	1 652
	Serviceavtal	23 183	23 071
	Förbrukningsmateriel	2 468	1 129
	Teleport/hissanläggning	741	0
	Fordon	0	199
		113 880	53 326
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	264 325	0
	Brf Lägenheter	12 696	0
	Tvättstuga	11 382	1 394
	Entré/trapphus	1 665	0
	Lås	5 281	0
	VVS	15 875	938
	Ventilation	3 304	0
	Mark/gård/utemiljö	1 520	28 500
	Skador/klotter/skadegörelse	5 899	0
	Övrigt	0	3 069
		321 947	33 901
	Taxebundna kostnader		
	El	43 015	43 359
	Värme	123 325	87 313
	Vatten	55 987	41 091
	Sophämtning/renhållning	31 198	25 544
		253 525	197 307
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	22 833	21 388
	Markhyra/vägavgift/avgäld	6 391	23 005
	Samfällighetsavgift	0	28 711
	Kabel-TV	28 897	28 438
		58 121	101 542
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	28 077	27 615
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	775 551	413 691

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2018	2017
	Kreditupplysning	1 838	613
	Tele- och datakommunikation	4 262	4 625
	Revisionsarvode extern revisor	13 868	23 125
	Föreningskostnader	388	2 704
	Förvaltningsarvode	38 551	36 264
	Administration	3 435	1 481
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 340	4 260
		66 682	73 072

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2018	2017
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	6 000	5 781
		26 000	25 781
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2018	2017
	Byggnad	85 173	85 173
	Förbättringar	4 108	4 108
		89 281	89 281
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2018-12-31	2017-12-31
	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	-2 567 565	-2 478 285
	Årets avskrivningar enligt plan	-89 281	-89 281
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 656 846	-2 567 565
	Planenligt restvärde vid årets slut	7 210 523	7 299 804
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 173 787	1 173 787
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark	9 600 000	9 600 000
		23 200 000	23 200 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	23 200 000	23 200 000
		23 200 000	23 200 000

2

Not 9	INVENTARIER	2018-12-31	2017-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	108 954	108 954
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	108 954	108 954
	Ackumulerade 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	2018-12-31	2017-12-31
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800
		2 800	2 800

Not 11	ÖVRIGA FORDRINGAR	2018-12-31	2017-12-31
	Kundfordringar	1 186	1 186
	Skattekonto	11 259	11 259
	Skattefordran	820	1 282
	Klientmedel hos SBC	538 099	570 006
		551 364	583 733

Not 12	KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Nominellt värde	Bokfört värde 2018-12-31	Verkligt värde 2018-12-31	Bokfört värde 2017-12-31
	Handelsbanken Funds Lux	0	1 188 189	1 376 921	1 188 189
	Korträntefond Sv				
			1 188 189	1 376 921	1 188 189

Not 13	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2018-12-31	2017-12-31
	Vid årets början	578 804	544 247
	Reservering enligt stadgar	25 552	25 552
	Reservering enligt stämmobeslut	222 316	9 005
	anspråktagande enligt stadgar	0	0
	anspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	Vid årets slut	826 671	578 804

Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2018-12-31	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	3 178 241	3 210 589	2019-01-30
Handelsbanken	1,150 %	342 132	349 260	2019-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 520 373	3 559 849	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 476	-61 539	
		3 480 897	3 498 310	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 320 000 kr.

Not 15 STÄLLDA SÄKERHETER

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	7 476 000	7 476 000

Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2018-12-31	2017-12-31
Arvoden	20 000	0
Sociala avgifter	6 000	0
Ränta	6 092	6 154
Avgifter och hyror	71 300	76 763
	103 392	82 917

Not 17 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER ÅRETS SLUT

Åtgärd av sprickor i fasad. Fortsatt felsökning av varmvattencirkulation.

2

Styrelsens underskrifter

UPPSALA den 25 / 3 2019



Åsa Ingrid Andersson
Ledamot



Anna Elisabet Bodin
Ledamot



Kurt Nesly Kolstad
Ledamot

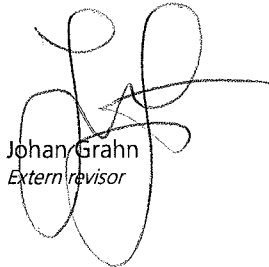


Linda Anna Christina Kolstad
Ledamot



Mona Elisabet Östlund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 3 - 2019



Johan Grahn
Extern revisor