

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lindallén

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## 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 att höjas.

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 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, Tillfartsvägar, Förråd.

#### Styrelsen

Per Ove Bergström	Vice ordförande	Ordförande från 2019-11-01
Karin Gunilla Maria Swanholm	Ledamot	
Mona Östlund	Ledamot	
Åsa Ingrid Andersson	Suppleant	
Ebba Helena Svahn	Suppleant	

#### Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Åsa Ingrid Andersson, Ebba Helena Svahn, Karin Gunilla Maria Swanholm och Mona Östlund.

Styrelsen har under året avhållit 9 protokollförda sammanträden.



### Revisor

Johan Grahn

Ordinarie Extern

Revisorshuset i Uppsala AB

### Valberedning

Elisabet Bodin

Sammanställande

Linda Kolstad

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-25.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVARTBÄCKEN 49:20	1994	Uppsala

Fullvärdesförsäkring finns via Gjensidige.

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.

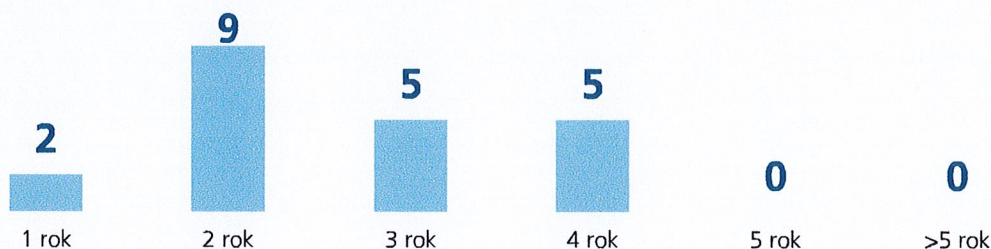
Värdeåret är 1983.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 612 m<sup>2</sup>, varav 1 612 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 21 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Gemensamhetsutrymmen

Kvartersgård

Grovtvättstuga

Ledningsnät, el, vatten, värme o

avlopp

Tillfartsvägar

Förrådsutrymmen

Handwritten notes in blue ink: "0,8" and "2" with some scribbles.



### 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
Avloppsledning spolning	2019	enligt underhållsplan
OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i båda husen	2019	enligt underhållsplan
ordningsställande 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	
Montering ventilationstrummor på vinden	2015	
Radonmätning i marklägenheter	2015 - 2017	
Kondens-, fukt- och mögelsanering på vindsutrymmen	2015 - 2016	
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
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	

ko 0,5 8  
2



Planerat underhåll	År	Kommentar
Renovering av hiss	2020	
Byte av låghusets takfläktar (uppskattad livslängd)	2020	vid behov
Åtgärd av sprickor i fasaden	2020	
Byte av maskiner i tvättstuga	2021	enligt underhållsplan
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

### Föreningens ekonomi

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

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 4 %.

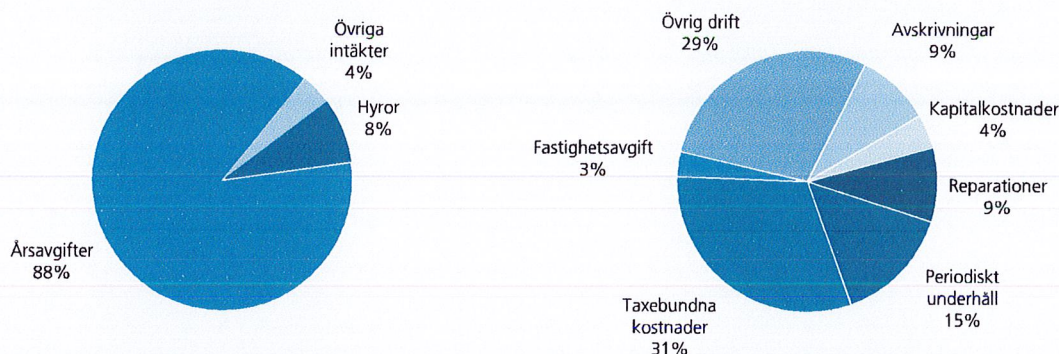
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>539 599</b>	<b>571 506</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	887 363	896 463
Finansiella intäkter	0	40 173
Ökning av kortfristiga skulder	100 738	19 019
	<b>988 101</b>	<b>955 655</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	820 111	868 233
Finansiella kostnader	40 252	40 939
Ökning av kortfristiga fordringar	632	38 915
Minskning av långfristiga skulder	39 476	39 476
	<b>900 471</b>	<b>987 563</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>627 230</b>	<b>539 599</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>87 631</b>	<b>-31 907</b>

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

ku  
z  
a.b  
R



## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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

Borttag av stora lönnen i hörnet mot förskolan. Ett Silverpäronträd har planterats i stället.

Dagvattenbrunnarna är rensade och singel har fyllts på där det behövs.

Obligatorisk radonmätning har påbörjats och ska slutföras våren 2020.

Några lägenheter fick inte OK i OVK-mätningen. Ska åtgärdas senast maj 2020.

Flertalet lampor ersatta med LED-lampor.

Fyllt på grus utmed husgrunden mot Timmermansgatan.

Syrenhäckar nedklippta och ansade samt rabatter rensade.

Uppsala hem har justerat värmesystemet med s k "stappar" under vintern 2019/2020 för att vårt hus ska få jämnare uppvärmning.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st  
Överlåtelse under året: 1 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 31  
Tillkommande medlemmar: 5  
Avgående medlemmar: 3  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 33

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	485	485	485	485
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	2 159	2 184	2 208	2 247
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	29	27	27	25
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	89	77	54	72
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	48	35	25	27
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	25	25	26	28
Soliditet (%)	59	59	59	58
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-62	-62	248	35
Nettoomsättning (tkr)	887	896	891	892

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 612 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	2 703 503	0	0	2 703 503
Upplåtelseavgifter	1 884 038	0	0	1 884 038
Fond för yttre underhåll	766 903	27 600	-89 416	828 719
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>5 354 444</b>	<b>27 600</b>	<b>-89 416</b>	<b>5 416 260</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-27 600	-27 600	27 600	-27 600
Årets resultat	-62 280	-62 280	61 816	-61 816
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-89 880</b>	<b>-89 880</b>	<b>89 416</b>	<b>-89 416</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>5 264 564</b>	<b>-62 280</b>	<b>0</b>	<b>5 326 844</b>



## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-62 280
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-27 600
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-89 880</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	89 880
<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>0</b>

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



## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	887 363	896 402
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	61
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>887 363</b>	<b>896 463</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-724 600	-775 551
Övriga externa kostnader	Not 5	-70 150	-66 682
Personalkostnader	Not 6	-25 361	-26 000
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-89 281	-89 281
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-909 391</b>	<b>-957 513</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>-22 028</b>	<b>-61 050</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	40 173
Räntekostnader och liknande resultatposter		-40 252	-40 939
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-40 252</b>	<b>-766</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-62 280</b>	<b>-61 816</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-62 280</b>	<b>-61 816</b>



## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	7 121 243	7 210 523
Inventarier	Not 9	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 121 243</b>	<b>7 210 523</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 124 043</b>	<b>7 213 323</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		796	0
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	638 831	551 364
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>639 627</b>	<b>551 364</b>
<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>			
Kortfristiga placeringar	Not 12	1 228 362	1 228 362
		<b>1 228 362</b>	<b>1 228 362</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		1 500	1 500
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 500</b>	<b>1 500</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 869 489</b>	<b>1 781 226</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>8 993 531</b>	<b>8 994 549</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		4 587 541	4 587 541
Fond för yttre underhåll	Not 13	766 903	828 719
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>5 354 444</b>	<b>5 416 260</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-27 600	-27 600
Årets resultat		-62 280	-61 816
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-89 880</b>	<b>-89 416</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>5 264 564</b>	<b>5 326 844</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	3 441 421	3 480 897
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 441 421</b>	<b>3 480 897</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	39 476	39 476
Leverantörsskulder		133 926	43 940
Skatteskulder		20	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	114 124	103 392
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>287 546</b>	<b>186 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>8 993 531</b>	<b>8 994 549</b>

*Handwritten signature and initials in blue ink.*



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar 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	2019	2018
Byggnader	100 år	100år
Stambyte	25 år	25år

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

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	781 130	781 130
Hyror parkering	19 844	22 110
Hyror garage	51 840	52 840
Varmvattenintäkter	34 547	32 863
Avgift andrahandsuthyrning	0	7 467
Öresutjämning	2	-8
	<b>887 363</b>	<b>896 402</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	61
	<b>0</b>	<b>61</b>



<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	12 928
	Snöröjning/sandning	23 952	8 449
	Städning entreprenad	18 756	18 756
	OVK Obl. Ventilationskontroll	16 650	9 375
	Hissbesiktning	1 244	1 219
	Myndighetstillsyn	6 048	0
	Garage	0	17 116
	Gård	2 987	19 645
	Serviceavtal	25 449	23 183
	Förbrukningsmateriel	2 373	2 468
	Teleport/hissanläggning	0	741
		<b>97 459</b>	<b>113 880</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Fastighet förbättringar	14 375	264 325
	Brf Lägenheter	0	12 696
	Tvättstuga	0	11 382
	Entré/trapphus	0	1 665
	Lås	16 120	5 281
	VVS	10 488	15 875
	Ventilation	13 456	3 304
	Mark/gård/utemiljö	32 256	1 520
	Skador/klotter/skadegörelse	0	5 899
		<b>86 695</b>	<b>321 947</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	VVS	137 952	0
		<b>137 952</b>	<b>0</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	46 454	43 015
	Värme	144 137	123 325
	Vatten	77 659	55 987
	Sophämtning/renhållning	26 417	31 198
		<b>294 667</b>	<b>253 525</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	24 652	22 833
	Markhyra/vägavgift/avgäld	24 710	6 391
	Kabel-TV	29 548	28 897
		<b>78 910</b>	<b>58 121</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>28 917</b>	<b>28 077</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>724 600</b>	<b>775 551</b>

<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Kreditupplysning	600	1 838
	Tele- och datakommunikation	4 936	4 262
	Befarade förluster	1 186	0
	Revisionsarvode extern revisor	16 750	13 868
	Föreningskostnader	406	388
	Förvaltningsarvode	38 814	38 551
	Administration	3 038	3 435
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 340
		<b>70 150</b>	<b>66 682</b>



<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
	Sociala kostnader	5 361	6 000
		<b>25 361</b>	<b>26 000</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	85 173	85 173
	Förbättringar	4 108	4 108
		<b>89 281</b>	<b>89 281</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	9 867 369	9 867 369
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>9 867 369</b>	<b>9 867 369</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-2 656 846	-2 567 565
	Årets avskrivningar enligt plan	-89 281	-89 281
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-2 746 126</b>	<b>-2 656 846</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>7 121 243</b>	<b>7 210 523</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 173 787	1 173 787
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	15 600 000	13 600 000
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	9 600 000
		<b>29 600 000</b>	<b>23 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	29 600 000	23 200 000
		<b>29 600 000</b>	<b>23 200 000</b>



<b>Not 9</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	108 954	108 954	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>108 954</b>	<b>108 954</b>	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-108 954	-108 954	
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-108 954</b>	<b>-108 954</b>	
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Not 10</b>	<b>ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Insats Bostadsrätterna Sverige	2 800	2 800	
		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>	
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Kundfordringar	0	1 186	
	Skattekonto	13 101	11 259	
	Skattefordran	0	820	
	Klientmedel hos SBC	625 730	538 099	
		<b>638 831</b>	<b>551 364</b>	
<b>Not 12</b>	<b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
		<b>Bokfört värde</b>	<b>Verkligt värde</b>	<b>Bokfört värde</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Handelsbanken Korränta A1 & Multi A 25 A1	0	1 228 362	1 427 925
		<b>1 228 362</b>	<b>1 427 925</b>	<b>1 228 362</b>
<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>	
	Vid årets början	828 719	578 804	
	Reservering enligt stadgar	27 600	27 600	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	222 315	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-89 416	0	
	<b>Vid årets slut</b>	<b>766 903</b>	<b>828 719</b>	

*Handwritten initials and numbers: "2", "10", "10", "10"*



**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,150 %	3 145 893	3 178 241	2020-01-30
Handelsbanken	1,150 %	335 004	342 132	2020-12-30
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>3 480 897</b>	<b>3 520 373</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-39 476	-39 476	
		<b>3 441 421</b>	<b>3 480 897</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 3 283 517 kr.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	7 476 000	7 476 000

**Not 16** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	20 000	20 000
Sociala avgifter	6 284	6 000
Ränta	6 030	6 092
Avgifter och hyror	81 810	71 300
	<b>114 124</b>	<b>103 392</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Planerar att förbättra belysningen vid garaget och mot gården.

Hissen kommer att renoveras under året.

*ku* *z* *o.B.S*



---

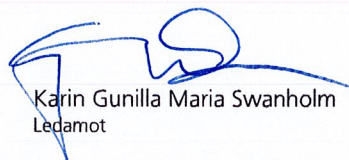
## Styrelsens underskrifter

---

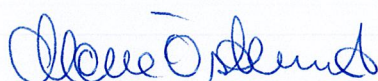
UPPSALA den 18 / 5 - 2020



Per Ove Bergström  
Ordförande

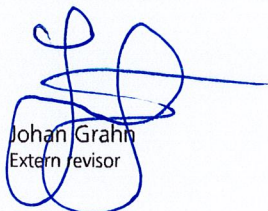


Karin Gunilla Maria Swanholm  
Ledamot



Mona Östlund  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 / 5 - 2020



Johan Grahn  
Extern revisor



## 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 2019.

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 2019-12-31 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:



- 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 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

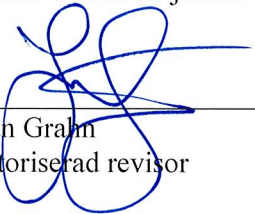
Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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.

Uppsala den 18 maj 2020



---

Johan Grahn  
Auktoriserad revisor