

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Lindallén

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2013.

Förvaltningsberättelse

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 1994-04-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Svartbäcken GA15 och GA16 Kv Blenda. Föreningens andel är 10,6 procent. Samfälligheten förvaltar kvartersgård, grovtvättstuga, förråd, ledningsnät och tillfartsvägar.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
SVARTBÄCKEN 49:20	1994	Uppsala

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Vardia.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

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

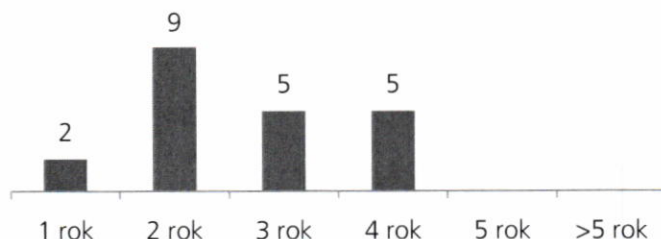
Fastighetens värdeår är 1983.

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

Kommentar

Gemensamhetslokal	Del i gemensamhetsanläggning
Grovtvättstuga	
Ledningsnät, el, vatten, värme o avlopp	
Tillfartsvägar	
Förrådsutrymmen	

Byggnadens tekniska status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Rengörning av ventilationskanaler	2013	enligt underhållsplan
Byte av lager ventilationsanläggning	2013	
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
Målning fönster	2009	enligt underhållsplan
Högtrycksspolning av Avloppsstammar	2009	tidigarelagt i underhållsplan
Målning fönster	2008 - 2009	
Reparation fasad, tvättning av tak, samt målning av skador	2007	enligt underhållsplan
Renovering Tvättstuga, byte av maskinell utrustning	2007	enligt underhållsplan
Reparation yttertak o fasad	2007	enligt underhållsplan
byte av ventilationsaggregat	2004	
Planerat underhåll	År	
Målning av balkongtak och loftgångstak	2014	
Underhållsspolning stickledningar avlopp	2014	

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	Telia och Com Hem
Internet uppkopplingstyp	Bredband
Teknisk förvaltning	Egen regi
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ventilation	Gunnar Karlén Sverige AB
Hiss	Kone AB
Varmvattenmätning	Minol AB
TV basutbud	ComHem

Medlemmar

Medlemslägenheter: 21 st.

Överlåtelser under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st.

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 612 m² bostäder.

Nyckeltal	2013	2012	2011	2010
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	485	508	517	515
Lån/m ² bostadsrättsyta	2 437	2 464	2 490	2 516
Elkostnad/m ² totalyta	26	27	25	28
Värmekostnad/m ² totalyta	43	43	37	63
Vattenkostnad/m ² totalyta	45	53	48	49
Kapitalkostnader/m ² totalyta	83	89	67	39

Skatter och avgifter

För hyreshus blir avgiften 1 210 kronor per bostadslägenhet, dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Dispositionsförslag

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	79 647
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-25 552
summa balanserat resultat/ansamlad förlust	54 095

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så:

extra reservering till fond för yttre underhåll

-54 095

att i ny räkning överförs

0

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

RESULTATRÄKNING		2013	2012
1 JANUARI - 31 DECEMBER			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	842 405	878 132
Övriga rörelseintäkter		50 137	9 837
		892 542	887 969
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-70 634	-63 454
Reparationer		-39 089	-15 409
Periodiskt underhåll		-60 329	-56 672
Taxebundna kostnader		-205 564	-221 686
Övriga driftskostnader		-95 655	-99 417
Fastighetsskatt/Fastighetsavgift		-25 410	-28 665
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-65 433	-63 406
Personalkostnader		-27 870	-32 368
Avskrivningar		-89 281	-89 281
		-679 264	-670 358
RÖRELSERESULTAT		213 278	217 611
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		786	1 437
Räntekostnader		-134 417	-143 324
		-133 631	-141 887
ÅRETS RESULTAT		79 647	75 724

BALANSRÄKNING	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark	Not 3 7 656 926	7 746 207
Maskiner och inventarier	Not 4 0	0
	7 656 926	7 746 207
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats Bostadsrätterna	2 800	2 800
	2 800	2 800
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	7 659 726	7 749 007
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Skattefordringar	902	0
Övriga fordringar	11 501	10 924
Förutbetalda kostnader	Not 5 20 315	20 753
	32 718	31 677
KORTFRISTIGA PLACERINGAR	Not 6	
Kortfristiga placeringar	1 008 189	786 283
	1 008 189	786 283
KASSA OCH BANK		
Kassa, PlusGiro och bank	1 500	102 969
SBC klientmedel i SHB	359 151	319 874
	360 651	422 843
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 401 558	1 240 802
SUMMA TILLGÅNGAR	9 061 284	8 989 809

BALANSRÄKNING		2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL	Not 7		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		2 703 503	2 703 503
Upplåtelseavgifter		1 884 038	1 884 038
Fond för yttre underhåll	Not 8	254 273	178 549
		4 841 814	4 766 090
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-25 552	-25 552
Årets resultat		79 647	75 724
		54 095	50 172
SUMMA EGET KAPITAL		4 895 909	4 816 262
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	3 886 798	3 928 976
		3 886 798	3 928 976
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	42 268	42 358
Leverantörsskulder		50 955	21 858
Skatteskulder		513	2 859
Övriga kortfristiga skulder		9 738	11 010
Upplupna kostnader	Not 10	100 068	97 910
Förutbetalda avgifter och hyror		75 036	68 576
		278 578	244 571
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		9 061 284	8 989 809
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	7 476 000	7 476 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3, intäkter. Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent alternativt år tillämpas.

	2013	2012
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	1 %	1 %
Soprum/sophus		Fullt avskriven
Garage/parkering		Fullt avskriven
Inventarier		Fullt avskriven
Stambyte	4 %	4 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Not 1	2013	2012
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	781 130	818 522
Hysesintäkter	61 275	59 610
	842 405	878 132

Not 2	2013	2012
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel gård beställ	4 000	12 800
Snöröjning/sandning	11 057	10 828
Städning entreprenad	15 286	14 046
OVK Obl. Ventilationskontroll	9 625	0
Hissbesiktning	1 063	1 031
Gård	602	723
Serviceavtal	27 822	23 750
Förbrukningsmateriel	1 179	276
	70 634	63 454

gr

	2013	2012
Reparationer		
Brf Lägenheter	0	8 018
Tvättstuga	2 730	392
Entré/trapphus	40	0
Lås	0	259
Installationer	925	0
VVS	12 513	1 294
Ventilation	18 746	4 514
Elinstallationer	0	763
Mark/gård/utemiljö	1 604	169
Skador/klotter/skadegörelse	2 531	0
	39 089	15 409
Periodiskt underhåll		
Byggnad	36 825	0
Lägenhet	23 504	0
VVS	0	56 672
	60 329	56 672
Taxebundna kostnader		
El	41 849	42 870
Värme	69 427	68 749
Vatten	72 948	85 780
Sophämtning/renhållning	21 341	22 857
Grovsopor	0	1 431
	205 564	221 686
Övriga driftskostnader		
Försäkring	21 403	27 429
Markhyra/vägavgift/avgäld	20 980	20 528
Samfällighetsavgift	26 997	25 948
Kabel-TV	26 275	25 512
	95 655	99 417
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 410	28 665
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Kreditupplysning	0	863
Tele och datakommunikation	1 740	1 740
Revisionsarvode extern revisor	22 000	26 440
Föreningskostnader	1 249	322
Förvaltningsarvode	32 272	29 595
Förvaltningsarvoden övriga	2 125	0
Administration	2 077	3 376
Bostadsrätterna Sverige Ek För	3 970	1 070
	65 433	63 406
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft anställd personal		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	20 000	20 000
Löner	3 750	6 125
Sociala kostnader	4 120	6 243
	27 870	32 368

	2013	2012
Avskrivningar		
Byggnad	85 173	85 173
Förbättringar	4 108	4 108
	89 281	89 281
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	679 264	670 358
Not 3	2013-12-31	2012-12-31
BYGGNADER OCH MARK		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 867 369	9 764 670
Nyanskaffningar	0	102 699
Utgående anskaffningsvärde	9 867 369	9 867 369
Ackumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-2 121 162	-2 031 882
Årets avskrivningar enligt plan	-89 281	-89 281
Utgående avskrivning enligt plan	-2 210 443	-2 121 162
Planenligt restvärde vid årets slut	7 656 926	7 746 207
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	1 173 787	1 173 787
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	13 800 000	13 200 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	6 000 000
	21 400 000	19 200 000
Taxeringsvärdets uppdelning		
Bostäder	21 400 000	19 200 000
	21 400 000	19 200 000

	2013-12-31	2012-12-31
Not 4		
MASKINER OCH INVENTARIER		
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 ackumulerade avskrivningar enligt plan	-108 954	-108 954
Redovisat restvärde vid årets slut	0	0

	2013-12-31	2012-12-31
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER		
Försäkring	6 231	8 940
Kabel-TV	6 712	0
ComHem	0	6 568
Uppsala Hem Markhyra	4 895	5 245
Sophämtning	2 477	0
	20 315	20 753

g

Not 6	Nominellt värde	Bokfört värde	Verkligt värde	Bokfört värde
KORTFRISTIGA PLACERINGAR		2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Handelsbanken Funds Lux Korträntefond Sv	0	1 008 189	1 059 840	786 283
		1 008 189	1 059 840	786 283

Not 7			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
EGET KAPITAL	Belopp vid årets utgång	Förändring under året		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	254 273	25 552	50 172	178 549
Summa bundet eget kapital	4 841 814	25 552	50 172	4 766 090
Fritt eget kapital				
Ansamlad förlust	-25 552	-25 552	25 552	-25 552
Årets resultat	79 647	79 647	-75 724	75 724
Summa fritt eget kapital	54 095	54 095	-50 172	50 172
Summa eget kapital	4 895 909	79 647	0	4 816 262

Not 8	2013	2012
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	178 549	189 412
Reservering enligt stadgar	25 552	25 552
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	50 172	-36 415
Vid årets slut	254 273	178 549

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-ändringsdag
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2013-12-31	2013-12-31	2012-12-31	
Stadshypotek Uppsala	3,410 %	3 498 334	3 533 942	2014-01-30
Stadshypotek Uppsala	3,350 %	430 732	437 392	2013-12-30
Summa skulder till kreditinstitut		3 929 066	3 971 334	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-42 268	-42 358	
		3 886 798	3 928 976	

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2013-12-31	2012-12-31
Städning entrepr	0	1 250
El	3 667	4 079
Värme	27 832	22 664
Vatten	26 247	26 098
Extern revisor	22 440	22 440
Ränta	19 882	20 085
Tvättstuga	0	0
VVS	0	1 294
	100 068	97 910

UPPSALA den 3/3 2014


Gerd Elsa Birgitta Runnevik
Ordförande


Thomas Nils Erik Runnevik
Vice ordförande


Anna Elisabet Bodin
Sekreterare


Johan Oskar Eriksson
Ledamot


Rolf Bo Roland Jansson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 7/3 2014


Marianne Fredriksson Storr
Extern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindallén, org. nr 716422-7220

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindallén för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

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 2013 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindallén för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen och föreningens stadgar.

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

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

Uttalanden

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

Uppsala 2014-03-



Marianne Stohr
Auktoriserad revisor