

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lindallén

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2016.

---

## 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 att läsa om 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, förråd, ledningsnät och tillfartsvägar..

#### Styrelsen

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| Åsa Ingrid Andersson         | Ledamot |
| Anna Elisabet Bodin          | Ledamot |
| Gudrun Fahlström             | Ledamot |
| Mohamed Sabih Jasim          | Ledamot |
| Linda Anna Christina Kolstad | Ledamot |

Anna Helén Umberg                      Suppleant

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

Åsa Ingrid Andersson, Anna Elisabet Bodin, Gudrun Fahlström och Anna Helén Umberg.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

### Revisor

Marianne Stohr

Ordinarie Extern

PWC AB

### Valberedning

Lars Guterstam

Henrik Johansson

Sammanställande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-14.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun  |
|----------------------|---------|---------|
| SVARTBÄCKEN 49:20    | 1994    | Uppsala |

Fullvärdesförsäkring finns via Varda Fastighetsförsäkring.

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.

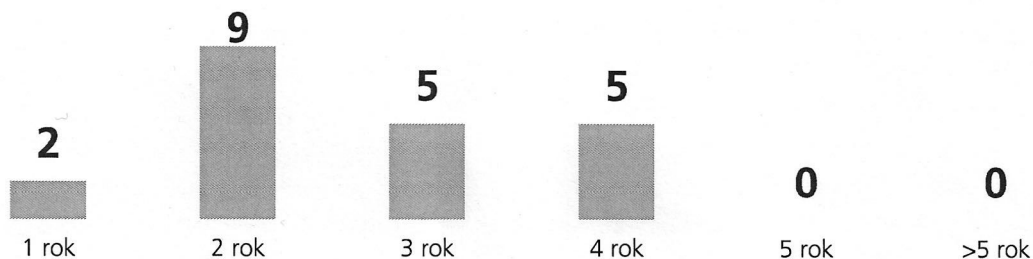
Värdeåret är 1983.

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

### Teknisk status

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

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

| Utfört underhåll   | År          | Kommentar                     |
|--|-------------|-------------------------------|
| 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 |                               |
| Underhållsspolning stickledning avlopp   | 2014        | enligt underhållsplan         |
| Målning av balkongtak o loftgångstak   | 2014        | enligt underhållsplan         |
| Justering av fönsterkarmar och reparation av balkongräcken   | 2013        |                               |
| Rengöring av ventilationskanaler   | 2013        | enligt underhållsplan         |
| 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        |                               |

9

| Planerat underhåll                                   | År   | Kommentar             |
|--|------|-----------------------|
| ordningsställande av rabatt och gräsmatta framför 3A | 2017 | enligt underhållsplan |
| Fortsatta takarbeten                                 | 2017 | enligt underhållsplan |
| Åtgärd av sprickor i fasaden                         | 2017 |                       |
| Reparation och målning av palisader                  | 2018 | enligt underhållsplan |
| Målning av fönster och -bleck                        | 2019 | enligt underhållsplan |
| OVK (Obligatorisk ventilationskontroll) i båda husen | 2019 | enligt underhållsplan |
| Avloppsledningar spolning                            | 2019 | enligt underhållsplan |
| Byte av låghusets takfläktar (uppskattad livslängd)  | 2020 | enligt underhållsplan |
| Byte av hiss   | 2020 | enligt underhållsplan |
| Byte av maskiner i tvättstuga                        | 2020 | enligt underhållsplan |
| Byte av garagedörrar                                 | 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                    | BR ventilation                      |
| El                             | Vattenfall                          |
| Avlopp                         | Avloppsteknik AB                    |
| Värme och vatten               | Uppsalahem                          |
| Gräsklippning och serviceavtal | Uppsalahem                          |
| Trappstädning                  | Soma Städ AB                        |
| Sopor källsortering            | Ragn-Sells AB                       |
| Returpapper/tidningar          | Returpappercentralen i Uppsala HB   |
| Hushållssopor                  | Uppsala Vatten och avfall AB        |

### Föreningens ekonomi

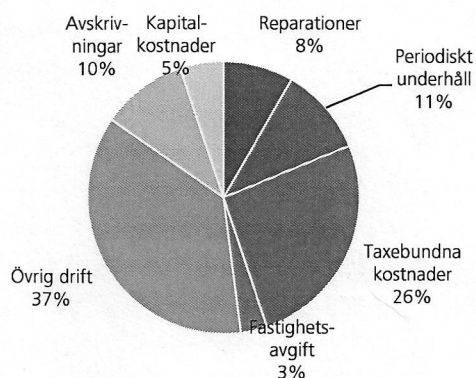
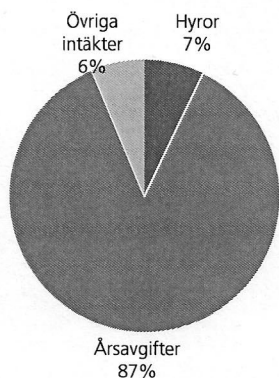
Föreningen har fortsatt god ekonomi. Extra amorteringar gjorda under 2016. Av föreningens två lån hos Handelsbanken är det ena omsatt med 3-års avtal per 31 december. Tack vare föreningens nya stadgar har andrahandsuthyrningen genererat extra inkomster.

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2017 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2022.

| FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL                 | 2016           | 2015           |
|--|----------------|----------------|
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>    | <b>366 740</b> | <b>368 951</b> |
| <b>INBETALNINGAR</b>                     |                |                |
| Rörelseintäkter                          | 902 303        | 888 747        |
| Finansiella intäkter                     | 103            | 146            |
| Minskning kortfristiga fordringar        | 553            | 0              |
| Ökning av kortfristiga skulder           | 0              | 13 068         |
|  | <b>902 959</b> | <b>901 961</b> |
| <b>UTBETALNINGAR</b>                     |                |                |
| Rörelsekostnader exkl avskrivningar      | 732 655        | 691 051        |
| Finansiella kostnader                    | 45 914         | 50 591         |
| Ökning av kortfristiga fordringar        | 0              | 59 414         |
| Minskning av långfristiga skulder        | 163 028        | 103 116        |
| Minskning av kortfristiga skulder        | 468            | 0              |
|  | <b>942 064</b> | <b>904 172</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>     | <b>327 635</b> | <b>366 740</b> |
| <b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b> | <b>-39 105</b> | <b>-2 211</b>  |

\*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 1 268 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.

*g*

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Justering av värmesystemet och byte av termostater. Reparation och service utförd på tvättmaskiner, tumlare och torkskåp. Bytt två (av sex) takfläktar på låghuset. Bytt taksidoplåtar och gångbrygga. I samband med takarbeten togs mossa bort från tak och hängränna vid entrén. Hängrännor lagade och tätade. Yttre ventilationsrör från torkskåp justerat för avrinning av vatten från huset.

Utemiljö: Borttagning av stubbar i gräsmattor och rabatter. Beskurit och gallrat samtliga träd. De träd som vuxit nära fastigheten har tagits bort. Lekplatsen besiktigad och befunden brukbar.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 21 st

Överlåtelse under året: 0 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 0

Avgående medlemmar: 0

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

## Flerårsöversikt

| <b>Nyckeltal</b>                         | <b>2016</b> | <b>2015</b> | <b>2014</b> | <b>2013</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta | 485         | 485         | 485         | 485         |
| Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta       | 2 247       | 2 348       | 2 412       | 2 437       |
| Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta        | 25          | 24          | 23          | 26          |
| Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta     | 72          | 80          | 25          | 43          |
| Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta    | 27          | 52          | 27          | 45          |
| Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta | 28          | 31          | 57          | 83          |
| Soliditet (%)                            | 58          | 56          | 56          | 54          |
| Resultat efter finansiella poster (tkr)  | 35          | 58          | 152         | 80          |
| Nettoomsättning (tkr)                    | 892         | 889         | 889         | 876         |

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

## Förändringar eget kapital

|                                | Belopp vid<br>årets utgång | Förändring<br>under året | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl stämmans<br>beslut | Belopp vid<br>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       | 544 247                    | 25 552                   | 32 419   | 486 276                    |
| <b>S:a bundet eget kapital</b> | <b>5 131 788</b>           | <b>25 552</b>            | <b>32 419</b>  | <b>5 073 817</b>           |
| <b>Fritt eget kapital</b>      |                            |                          |  |                            |
| Balanserat resultat            | -25 552                    | -25 552                  | 25 551   | -25 552                    |
| Årets resultat                 | 34 557                     | 34 557                   | -57 970  | 57 970                     |
| <b>S:a fritt eget kapital</b>  | <b>9 005</b>               | <b>9 005</b>             | <b>-32 419</b>   | <b>32 418</b>              |
| <b>S:a eget kapital</b>        | <b>5 140 793</b>           | <b>34 557</b>            | <b>0</b>   | <b>5 106 236</b>           |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|  |              |
|--|--------------|
| årets resultat   | 34 557       |
| reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar | -25 552      |
| <b>summa balanserat resultat</b>                         | <b>9 005</b> |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|   |          |
|---|----------|
| extra reservering till fond för yttre underhåll | -9 005   |
| <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.

g

## Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                            |       | 2016            | 2015            |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| <b>RÖRELSEINTÄKTER</b>                             |       |                 |                 |
| Nettoomsättning                                    | Not 2 | 892 303         | 888 747         |
| Övriga rörelseintäkter                             | Not 3 | 10 000          | 0               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                       |       | <b>902 303</b>  | <b>888 747</b>  |
| <b>RÖRELSEKOSTNADER</b>                            |       |                 |                 |
| Driftkostnader                                     | Not 4 | -618 018        | -576 159        |
| Övriga externa kostnader                           | Not 5 | -89 108         | -84 073         |
| Personalkostnader                                  | Not 6 | -25 528         | -30 819         |
| Avskrivning av materiella<br>anläggningstillgångar | Not 7 | -89 281         | -89 281         |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                      |       | <b>-821 935</b> | <b>-780 332</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                             |       | <b>80 368</b>   | <b>108 415</b>  |
| <b>FINANSIELLA POSTER</b>                          |       |                 |                 |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter   |       | 103             | 146             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter         |       | -45 914         | -50 591         |
| <b>Summa finansiella poster</b>                    |       | <b>-45 811</b>  | <b>-50 445</b>  |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>           |       | <b>34 557</b>   | <b>57 970</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                              |       | <b>34 557</b>   | <b>57 970</b>   |



## Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                     |        | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>        |        |                  |                  |
| Byggnader och mark                             | Not 8  | 7 389 084        | 7 478 365        |
| Maskiner och inventarier                       | Not 9  | 0                | 0                |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>7 389 084</b> | <b>7 478 365</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>       |        |                  |                  |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 2 800            | 2 800            |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>2 800</b>     | <b>2 800</b>     |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>             |        | <b>7 391 884</b> | <b>7 481 165</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                   |        |                  |                  |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                 |        |                  |                  |
| Avgifts- och hyresfordringar                   |        | 541              | 662              |
| Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel         | Not 10 | 340 843          | 380 380          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>341 384</b>   | <b>381 042</b>   |
| <b>KORTFRISTIGA PLACERINGAR</b>                |        |                  |                  |
| Kortfristiga placeringar                       | Not 12 | 1 188 189        | 1 188 189        |
|  |        | <b>1 188 189</b> | <b>1 188 189</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>1 531 073</b> | <b>1 570 731</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |        | <b>8 922 957</b> | <b>9 051 896</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                       |        | 2016-12-31       | 2015-12-31       |
|--|--------|------------------|------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                            |        |                  |                  |
| <b>Bundet eget kapital</b>                     |        |                  |                  |
| Medlemsinsatser                                |        | 4 587 541        | 4 587 541        |
| Fond för yttre underhåll                       | Not 13 | 544 247          | 486 276          |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>               |        | <b>5 131 788</b> | <b>5 073 817</b> |
| <b>Fritt eget kapital</b>                      |        |                  |                  |
| Balanserat resultat                            |        | -25 552          | -25 552          |
| Årets resultat                                 |        | 34 557           | 57 970           |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>                |        | <b>9 005</b>     | <b>32 418</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                      |        | <b>5 140 793</b> | <b>5 106 236</b> |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                  |                  |
| Skulder till kreditinstitut                    | Not 14 | 3 458 360        | 3 621 388        |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>              |        | <b>3 458 360</b> | <b>3 621 388</b> |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                    |        |                  |                  |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut | Not 14 | 163 028          | 163 028          |
| Leverantörsskulder                             |        | 77 455           | 89 838           |
| Övriga skulder                                 |        | 0                | -4 399           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter   | Not 17 | 83 321           | 75 805           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>              |        | <b>323 804</b>   | <b>324 272</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>          |        | <b>8 922 957</b> | <b>9 051 896</b> |

## Tilläggsupplysningar

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

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 | 2016  | 2015  |
|---------------|-------|-------|
| 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

|                            | 2016           | 2015           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Årsavgifter                | 781 130        | 781 130        |
| Hyror parkering            | 20 880         | 20 880         |
| Hyror garage               | 43 200         | 43 200         |
| Varmvattenintäkter         | 41 190         | 43 539         |
| Avgift andrahandsuthyrning | 5 905          | 0              |
| Öresutjämning              | -2             | -2             |
|                            | <b>892 303</b> | <b>888 747</b> |

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                 | 2016          | 2015     |
|-----------------|---------------|----------|
| Övriga intäkter | 10 000        | 0        |
|                 | <b>10 000</b> | <b>0</b> |

| <b>Not 4</b> | <b>DRIFTKOSTNADER</b>                  | <b>2016</b>    | <b>2015</b>    |
|--------------|--|----------------|----------------|
|              | <b>Fastighetskostnader</b>             |                |                |
|              | Fastighetsskötsel beställning          | 0              | 1 500          |
|              | Snöröjning/sandning                    | 11 258         | 10 982         |
|              | Städning entreprenad                   | 18 756         | 24 381         |
|              | Städning enligt beställning            | 5 000          | 0              |
|              | OVK Obl. Ventilationskontroll          | 11 000         | 0              |
|              | Hissbesiktning                         | 1 156          | 1 125          |
|              | Myndighetstillsyn                      | 1 900          | 3 760          |
|              | Gård                                   | 1 335          | 1 865          |
|              | Serviceavtal                           | 25 070         | 21 352         |
|              | Förbrukningsmateriel                   | 1 296          | 149            |
|              | Fordon                                 | 410            | 0              |
|              |  | <b>77 181</b>  | <b>65 114</b>  |
|              | <b>Reparationer</b>                    |                |                |
|              | Fastighet förbättringar                | 0              | 7 904          |
|              | Brf Lägenheter                         | 1 736          | 0              |
|              | Tvättstuga                             | 3 255          | 0              |
|              | Lås                                    | 3 620          | 199            |
|              | VVS                                    | 2 614          | 0              |
|              | Värmeanläggning/undercentral           | 0              | 1 359          |
|              | Ventilation                            | 20 578         | 2 151          |
|              | Mark/gård/utemiljö                     | 1 000          | 199            |
|              | Garage/parkering                       | 0              | 663            |
|              | Övrigt                                 | 40 436         | 0              |
|              |  | <b>73 239</b>  | <b>12 475</b>  |
|              | <b>Periodiskt underhåll</b>            |                |                |
|              | Byggnad                                | 0              | 116 025        |
|              | Hyseslägenheter                        | 89 500         | 0              |
|              |  | <b>89 500</b>  | <b>116 025</b> |
|              | <b>Taxebundna kostnader</b>            |                |                |
|              | El                                     | 41 057         | 38 389         |
|              | Värme                                  | 116 428        | 129 702        |
|              | Vatten                                 | 43 130         | 84 547         |
|              | Sophämtning/renhållning                | 25 754         | 24 550         |
|              |  | <b>226 369</b> | <b>277 188</b> |
|              | <b>Övriga driftkostnader</b>           |                |                |
|              | Försäkring                             | 19 363         | 17 934         |
|              | Markhyra/vägavgift/avgäld              | 22 514         | 22 032         |
|              | Samfällighetsavgift                    | 55 275         | 11 965         |
|              | Kabel-TV                               | 27 949         | 27 323         |
|              |  | <b>125 101</b> | <b>79 254</b>  |
|              | <b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b> | <b>26 628</b>  | <b>26 103</b>  |
|              | <b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>           | <b>618 018</b> | <b>576 159</b> |

| <b>Not 5</b> | <b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b> | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|--------------|---------------------------------|---------------|---------------|
|              | Kreditupplysning                | 0             | 600           |
|              | Tele- och datakommunikation     | 2 064         | 1 950         |
|              | Revisionsarvode extern revisor  | 24 938        | 22 188        |
|              | Föreningskostnader              | 3 423         | 130           |
|              | Styrelseomkostnader             | 0             | 110           |
|              | Förvaltningsarvode              | 35 297        | 33 914        |
|              | Förvaltningsarvodena övriga     | 0             | 900           |
|              | Administration                  | 3 501         | 4 486         |
|              | Konsultarvode                   | 15 625        | 15 625        |
|              | Bostadsrätterna Sverige Ek För  | 4 260         | 4 170         |
|              |                                 | <b>89 108</b> | <b>84 073</b> |

| <b>Not 6</b> | <b>PERSONALKOSTNADER</b>                 | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|--------------|--|---------------|---------------|
|              | <b>Anställda och personalkostnader</b>   |               |               |
|              | Föreningen har inte haft någon anställd. |               |               |
|              | <b>Följande ersättningar har utgått</b>  |               |               |
|              | Styrelse och internrevisor               | 20 000        | 23 000        |
|              | Löner                                    | 0             | 1 500         |
|              | Sociala kostnader                        | 5 528         | 6 319         |
|              |  | <b>25 528</b> | <b>30 819</b> |

| <b>Not 7</b> | <b>AVSKRIVNINGAR</b> | <b>2016</b>   | <b>2015</b>   |
|--------------|----------------------|---------------|---------------|
|              | 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                             | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|---------------|--|-------------------|-------------------|
|               | <b>Akkumulerade 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>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | Vid årets början                               | -2 389 004        | -2 299 723        |
|               | Årets avskrivningar enligt plan                | -89 281           | -89 281           |
|               | <b>Utgående avskrivning enligt plan</b>        | <b>-2 478 285</b> | <b>-2 389 004</b> |
|               | <b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>     | <b>7 389 084</b>  | <b>7 478 365</b>  |
|               | I restvärdet vid årets slut ingår mark med     | 1 173 787         | 1 173 787         |
|               | <b>Taxeringsvärde</b>                          |                   |                   |
|               | Taxeringsvärde byggnad                         | 13 600 000        | 13 800 000        |
|               | Taxeringsvärde mark                            | 9 600 000         | 7 600 000         |
|               |  | <b>23 200 000</b> | <b>21 400 000</b> |
|               | <b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>            |                   |                   |
|               | Bostäder                                       | 23 200 000        | 21 400 000        |
|               |  | <b>23 200 000</b> | <b>21 400 000</b> |
| <b>Not 9</b>  | MASKINER OCH INVENTARIER                       | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|               | <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>         |                   |                   |
|               | 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>    |
|               | <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>  |                   |                   |
|               | 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> | ÖVRIGA FORDRINGAR                              | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|               | Kundfordringar                                 | 1 186             | 1 186             |
|               | Skattekonto                                    | 11 253            | 11 160            |
|               | Skattefordran                                  | 2 269             | 2 794             |
|               | Klientmedel hos SBC                            | 326 135           | 365 240           |
|               |  | <b>340 843</b>    | <b>380 380</b>    |
| <b>Not 11</b> | ANDRA LÅNGFRISTIGA<br>VÄRDEPAPPERSINNEHAV      | 2016-12-31        | 2015-12-31        |
|               | Insats Bostadsrätterna Sverige                 | 2 800             | 2 800             |
|               |  | <b>2 800</b>      | <b>2 800</b>      |

**Not 12** KORTFRISTIGA  
PLACERINGAR

|   | Nominellt<br>värde | Bokfört<br>värde<br>2016-12-31 | Verkligt<br>värde<br>2016-12-31 | Bokfört<br>värde<br>2015-12-31 |
|---|--------------------|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| Handelsbanken Funds Lux<br>Korträntefond Sv | 0                  | 1 188 189                      | 1 325 376                       | 1 188 189                      |
|   |                    | <b>1 188 189</b>               | <b>1 325 376</b>                | <b>1 188 189</b>               |

**Not 13** FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

|                                     | 2016-12-31     | 2015-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Vid årets början                    | 486 276        | 333 920        |
| Reservering enligt stadgar          | 25 552         | 25 552         |
| Reservering enligt stämmobeslut     | 148 443        | 126 804        |
| lanspråktagande enligt stadgar      | 0              | 0              |
| lanspråktagande enligt stämmobeslut | -116 024       | 0              |
| <b>Vid årets slut</b>               | <b>544 247</b> | <b>486 276</b> |

**Not 14** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|  | Räntesats<br>2016-12-31 | Belopp<br>2016-12-31 | Belopp<br>2015-12-31 | Villkors-<br>ändringsdag |
|--|-------------------------|----------------------|----------------------|--------------------------|
| Handelsbanken                                  | 1,230 %                 | 3 265 000            | 3 385 600            | 2017-01-30               |
| Handelsbanken                                  | 1,300 %                 | 356 388              | 398 816              | 2019-12-30               |
| <b>Summa skulder till kreditinstitut</b>       |                         | <b>3 621 388</b>     | <b>3 784 416</b>     |                          |
| Kortfristig del av skulder till kreditinstitut |                         | -163 028             | -163 028             |                          |
|  |                         | <b>3 458 360</b>     | <b>3 621 388</b>     |                          |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 806 248 kr.

**Not 15** STÄLLDA SÄKERHETER

2016-12-31

2015-12-31

Fastighetsinteckningar

7 476 000

7 476 000

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Uppgrävning av rabatt och del av gräsmatta utanför 3A och plantering av buskar.  
Underhåll av staket mot infart och Timmermansgatan. Fortsätta med takarbeten.



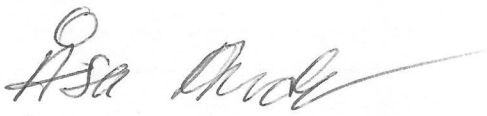
| <b>Not 17</b> UPPLUPNA KOSTNADER OCH<br>FÖRUTBETALDA INTÅKTER | <b>2016-12-31</b> | <b>2015-12-31</b> |
|---|-------------------|-------------------|
| Ränta   | 6 693             | 6 845             |
| Förutbetalda hyror/avgifter                                   | 76 628            | 68 960            |
|   | <b>83 321</b>     | <b>75 805</b>     |

---

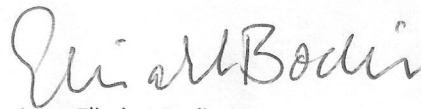
## Styrelsens underskrifter

---

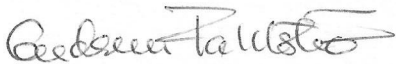
UPPSALA den 6 / 3 2017



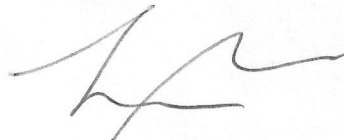
Åsa Ingrid Andersson  
Ledamot



Anna Elisabet Bodin  
Ledamot



Gudrun Fahlström  
Ledamot

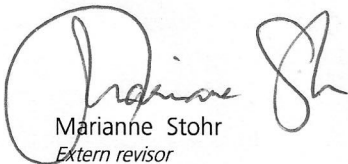


Mohamed Sabih Jasim  
Ledamot



Linda Anna Christina Kolstad  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 / 3 2017



Marianne Stohr  
Extern revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindallén org.nr 716422-7220

---

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindallén för år 2016.

Enligt vår 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 2016 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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



- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### *Uttalanden*

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindallén för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### *Grund för uttalanden*

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

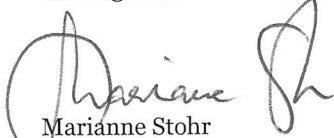
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.



Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 15/3 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marianne Stohr'. The signature is written in a cursive, flowing style.

Marianne Stohr  
Auktoriserad revisor