

Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lindallén i Solna får härmed avge
Årsredovisning för räkenskapsåret 2013

Redovisningen omfattar	sida
Förvaltningsberättelse	2 - 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6 - 7
Bokslutskommentarer	8 - 11
Revisionsberättelse	

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen konstituerades efter den ordinarie stämman 2013-04-17 enligt följande:

Ordinarie styrelseledamöter:

Camilla Nyman	ordförande
Ronnie Gran	vice ordförande
Ingrid Persson	förvaltning
Ralf Dahlgvist	sekreterare
Åsa Lovén	ordinarie ledamot

Styrelsesuppleanter:

Daniel Doverland

Revisorer

Ordinarie revisor

Britt Conte

Revisorssuppleant

Solveig Turunen

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen 2 i förening

Fastighetsförvaltningen

Styrelsen har under året haft 11 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska redovisningen har skötts av Ingrid Persson.

Föreningen har följande underhålls/serviceavtal:

Jourservice i fastigheten

Fastighetens värme- och ventilationsanläggning

Snöröjning

Städning samt enklare fastighetsunderhåll

Anslutning till bredbandsnät

- Securitas
- Wiab
- Riksbyggen
- Rentec
- Bredbandsbolaget och ComHem

h

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Kvarteret Kuttingen 4, Solna, med adress Mäster Simons väg 13, 170 66 Solna. På tomten har uppförts ett bostadshus med sammanlagt 27 lägenheter plus en additionslägenhet samt ett fristående sophus med angränsande cykelstall.

Dessutom finns 16 parkeringsplatser med motorvärmarruttag för uthyrning.

Lägenhetsyta	1880 kvm
Tomtareal	1968 kvm
Byggnadsår	1997

Lägenheterna är fördelade enligt nedan:

3 st	1 rum och kök
10 st	2 rum och kök
7 st	3 rum och kök
1 st	3 rum och kök + 1 rum och kök (additionslägenhet)
4 st	4 rum och kök
2 st	5 rum och kök

Föreningens fastighet finansieras genom lån hos Handelsbanken Stadshypotek samt medlemmarnas egna insatser.

Fastighetsförsäkringar

Fullvärdesförsäkring för fastigheten, inkl Anticimex försäkring mot ohyra, har under året varit tecknat i Länsförsäkringar. Kollektivt bostadsrättstillägg för 27 lägenheter finns tecknat.

Fastighetens anskaffningskostnad

Mark	1 200 000
Kontraktssumma	27 106 000
Kabel TV	21 250
Skyddsrumsbidrag	-294 573
Investeringsbidrag	-1 572 361
Summa	26 460 316

Kommunal avgift

Den kommunala avgiften för 2013 utgjorde 1 210 kronor per lägenhet och år.

Taxeringsvärde

	2013	2012
Taxeringsvärde byggnad	21 600 000	20 800 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	9 400 000
Summa taxeringsvärde	34 600 000	30 200 000

Avgiftssättning

Avgifter för lägenheterna utgjorde för året i genomsnitt 695,18 kr/kvm lägenhetsyta och år (695,18 kr). För att kunna följa den investerings-/underhållsplan som SBC tagit fram höjdes avgiften med 2% 2013, ingen höjning 2014.

Medlemsantalet och bostadsrättsöverlåtelser

Samtliga 27 lägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Under året har tre lägenheter överlåtit till ny medlem.

Årets resultat

Årets redovisade resultat visar ett överskott på 83 877 kr.

Styrelsen föreslår att årsstämman beslutar att vinsten fördelas enligt följande:

Balanserat resultat från 2012	13 766
Avsättning till yttre rep.fond enl plan	-36 000
Årets resultat	83 877
Summa	<hr/> 61 643

Summan överföres till balanserat resultat 61 643

Verksamheten

I stort kan sägas att föreningen fungerar väl och har god ekonomi.

Under året har föreningen haft löpande underhåll på fastigheten.

Föreningen följer en 20-års renoveringsplan som är framtagen i samarbete med SBC.

Enligt plan har följande åtgärdats under 2013:

Plantering – beskärning

Total kostnad: 28 250 kr

Enligt plan ska följande ses över 2014:

Målning av fönster – södra gaveln och västra långsidan

Målning av balkongpartier – södra gaveln och västra långsidan

Budget enligt plan ca: 137 000 kr

I enlighet med föreningens stadgar har styrelsen vid årsskiftet efter bästa förmåga besiktigat och inventerat föreningens egendom och tillgångar.

Resultat och ställning

Den ekonomiska ställningen vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

h

RESULTATRÄKNING

	Not	2013-12-31	2012-12-31
Årsavgifter	1	1 381 048	1 354 932
Övriga intäkter		5 327	2 734
Föreningens kostnader			
Driftskostnader	2	-466 593	-433 648
Övriga kostnader	3	-177 432	-187 990
Avskrivningar	4	-199 524	-199 524
Rörelseresultat		<u>542 826</u>	<u>536 504</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande poster	5	47 720	19 664
Räntekostnader		-760	-1 103
Räntekostnader fastighet	6	-505 909	-522 728
Resultat efter finansiella poster		<u>83 877</u>	<u>32 337</u>
Bokslutsdispositioner och skatt			
Inkomstskatt från tidigare år		0	0
ÅRETS RESULTAT		83 877	32 337

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	23 364 193	23 542 501
Inventarier	8	70 928	92 144
Summa anläggningstillgångar		23 435 121	23 634 645
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		66 724	36 624
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	9	0	200 000
Kassa och bank		711 606	467 674
Summa omsättningstillgångar		778 330	704 298
SUMMA TILLGÅNGAR		24 213 451	24 338 943

h

BALANSRÄKNING	Not	2013-12-31	2012-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget Kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser		8 450 000	8 450 000
Fond för yttre underhåll		551 011	543 261
Summa bundet eget kapital		9 001 011	8 993 261
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		13 765	15 029
Årets omföring till fond för yttre underhåll		-36 000	-33 600
Årets resultat		83 877	32 337
Summa fritt eget kapital		61 642	13 766
SUMMA EGET KAPITAL		9 062 653	9 007 026
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		14 659 207	14 845 229
Summa långfristiga skulder		14 659 207	14 845 229
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		186 000	186 000
Leverantörsskulder		55 650	37 594
Övriga skulder		74 356	82 357
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		175 585	180 737
Summa kortfristiga skulder		491 591	486 688
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		24 213 451	24 338 943
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser			
Ställda säkerheter		18 152 000	18 152 000
Ansvarsförbindelser		0	0

h

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen
 Belopp anges i kronor

Värderingsprinciper

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta. Avskrivningar på anläggningstillgångar baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad ekonomisk livslängd. Avskrivning på byggnad sker med belopp motsvarande minst ursprunglig amorteringsplan för fastighetslån. Inventarier avskrivs på 10 år. Uttryckt i procent motsvarar årsavskrivningarna följande procentsatser:

Byggnad	0,706%
Inventarier	10%

	2013	2012
NOT 1		
Intäkter		
Årsavgifter lägenheter	1 333 068	1 306 932
Årsavgifter p-platser	47 980	48 000
	1 381 048	1 354 932
NOT 2		
Driftskostnader		
El fastighet	-55 245	-58 531
Vatten & avlopp	-32 952	-33 243
Hisstelefon	-1 981	-2 032
Sophämtning	-26 671	-25 732
Fastighetsskötsel	-72 615	-70 909
Snöröjning	-16 526	-15 976
Rep/underhåll fastighet	-66 943	-29 590
Fjärrvärme	-181 359	-187 056
Serviceavtal	-12 301	-10 579
	-466 593	-433 648
NOT 3		
Övriga kostnader		
Kabel TV	-36 956	-35 884
Övriga kostnader fastighet	-3 064	-6 288
Kommunal avgift	-39 201	-35 974
Försäkringar	-27 833	-41 545
Övriga kostnader administration	-10 034	-4 998
Revisionsarvode	-11 719	-11 719
Ersättningar till föreningsmedlemmar:		
Styrelsearvoden	-25 000	-27 250
Förvaltningsarvode	-12 000	-12 000
Sociala kostnader	-11 625	-12 332
	-177 432	-187 990

N

	2013	2012
NOT 4		
Avskrivningar byggnader och inventarier		
Avskrivningar byggnader	-178 308	-178 308
Avskrivningar maskinpark tvättstugan	-13 376	-13 376
Avskrivningar bredbandsanläggning	-7 840	-7 840
	<u>-199 524</u>	<u>-199 524</u>

NOT 5
Ränteintäkter och liknande poster
Ränteintäkter härrör från inlösen av Handelsbanken Kapitalskyddade placeringar.

NOT 6
Räntekostnader
Förändringen i räntekostnader härrör från omsättning av lån.

NOT 7		
Byggnader och mark		
Byggnader		
Ackum. ansk.värden vid årets början	25 260 316	25 260 316
Ackum. avskrivningar vid årets början	-2 917 815	-2 739 507
Årets avskrivningar	-178 308	-178 308
Restvärde vid årets slut	<u>22 164 193</u>	<u>22 342 501</u>
Mark		
Ackum. ansk.värden vid årets början och årets slut	1 200 000	1 200 000
Summa restvärde för byggnader och mark vid årets slut	23 364 193	23 542 501

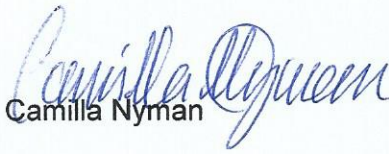
NOT 8		
Inventarier		
Ackum. ansk.värden vid årets början	352 973	332 576
Ackum. investeringar under året	0	20 396
Ackum. avskrivningar vid årets början	-260 828	-239 613
Årets avskrivningar	-21 216	-21 216
Restvärde vid årets slut	<u>70 928</u>	<u>92 144</u>

	2013	2012
NOT 9		
Övriga kortfristiga placeringar		
Handelsbanken Kapitalskyddade placeringar	<u>0</u> 0	<u>200 000</u> 200 000
NOT 10		
Bundet eget kapital		
Inbetalda insatser	8 450 000	8 450 000
Ackum. avsättningar vid årets början	543 261	548 067
Årets avsättning enligt plan	<u>36 000</u>	<u>33 600</u>
Summa bundet eget kapital	<u>9 029 261</u>	<u>9 031 667</u>
Fritt eget kapital		
Balanserad vinst	13 766	15 029
Årets omföring till fond för yttre underhåll	-36 000	-33 600
Utnyttjande av fond för yttre underhåll	-28 250	-38 407
Årets resultat	<u>83 877</u>	<u>32 337</u>
Summa fritt eget kapital	<u>33 393</u>	<u>-24 641</u>
Summa eget kapital	9 062 653	9 007 026
NOT 11		
Skulder till kreditinstitut		
SHB Stadshypotek (ränta 3,99% < 2014-09-30)	6 829 007	6 925 031
SHB Stadshypotek (ränta 2,98% < 2013-06-30)		3 600 010
SHB Stadshypotek (ränta 2,99% < 2013-06-30)		4 506 188
SHB Stadshypotek (ränta 2,88% < 2016-06-30)	3 560 012	
SHB Stadshypotek (ränta 2,62% < 2015-06-30)	<u>4 456 188</u>	
Låneskuld med förfallodag inom 5 år	14 845 207	<u>15 031 229</u>
Låneskuld med förfallodag efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Summa skulder till kreditinstitut	<u>14 845 207</u>	<u>15 031 229</u>
Avgår kortfristig del	<u>-186 000</u>	<u>-186 000</u>
Summa långfristiga skulder	<u>14 659 207</u>	<u>14 845 229</u>

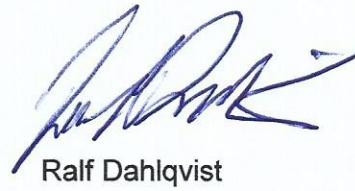
h


Styrelsen i Brf Lindallén i Solna

Solna den 2014-03-20


Camilla Nyman



Åsa Lovén


Ralf Dahlqvist


Ingrid Persson


Ronnie Gran

Min revisionsberättelse har lämnats 2014-03-27


Britt Conte
Godkänd revisor

SKARPÄNGS REVISION AB

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindallén i Solna för räkenskapsåret 2013.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens 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 bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalande

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

Täby den 27 mars 2014


Britt Conte
Godkänd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i **Bostadsrättsföreningen Lindallén i Solna**
Organisationsnummer 769101-2801

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindallén i Solna för räkenskapsåret 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.

Uttalande

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Lindallén i Solnas 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 årsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.