



ÅRSREDOVISNING

2018

*Bostadsrättsföreningen
Lindparken*

Styrelsen för Brf Lindparken får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-11-01.

Föreningens fastighet, Kronåsen 4:2 bebyggdes 1993 av Skanska och är belägen i Uppsala kommun. På fastigheten finns 4 st bostadshus innehållande 152 lägenheter och 1 lokal, varav lokalen är hyresrätt. Dessutom finns 3 parkeringsdäck med 176 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

8 st 1 rum och kök
5 st 1 ½ rum och kök
32 st 2 rum och kök
15 st 2 ½ rum och kök
42 st 3 rum och kök
24 st 3 ½ rum och kök
20 st 4 rum och kök
6 st 5 rum och kök

Total bostadsyta: 11 827,6 m²

Total lokalyta: 108,9 m²

Föreningen betalar kommunal fastighetsavgift för flerbostadshus baserat på Skatteverkets takbelopp per bostadslägenhet.

Intäkter och kostnader avseende fastighetsförvaltning är inte skattepliktiga, dock tas kapitalintäkter, kapitalvinster samt inlösta och sålda bostadsrätter upp för beräkning av inkomstskatt. Eventuellt taxerat underskott från föregående år avräknas och är underlaget positivt sker beskattning med 22 %. Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 33 467 095 (33 467 095) kronor.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa via RB Brf försäkring. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2018-05-24 bestått av:

Ordinarie	Tommy Wiberg Anette Månsson Marianne Andrée Burman Torbjörn Elenbring Ulla Carlsson	Ordf.
Suppleanter	Gunnar Ljungqvist Jesper Kyrk	
Revisorer Ordinarie	Nils Pehrsson	PREVAB
Suppleant	Hans Wallerström	Revision i Mälardalen AB
Valberedning	Peter Kangas Pirkko Gustavsson Sven Englund Katalin Holenyi	Sammanställande

Styrelsen har under året haft 11 (12) protokollförda sammanträden.
Vicevärd för föreningen har varit Johnny Bäck, Kronparkens Fastighetsförvaltning.
Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har handhållits av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.
Fastighetsskötseln har ombesörjts av Kronparkens Fastighetsförvaltning och Sweax AB.
Lokalvård har ombesörjts av PD miljövårdsservice AB.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en långsiktig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen.

Konditionsbesiktningen av fastigheten har utförts 2013.

Energideklaration har i enlighet med gällande regler upprättats 2018 (intervall vart 10:e år).

OVK besiktning har skett 2016 (intervall beroende på vilken typ av ventilation fastigheten har).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 370 519 kronor.

Reparationer enligt underhållsplan har utförts till en kostnad av 336 707 kronor vilket har belastat resultatet.

Radonmätning har genomförts under 2018.

Föreningen har också tecknat avtal med Brandsäkra AB om systematiskt brandskyddsarbete och i samband med detta installerat sprinkler i soprum, brandvarnare i trapphus, brandsläckare och brandvarnare i tvättstugor smt förstärkt brandskyddet på vindar/ventilationscentraler.

Styrelsen har enligt uppdrag från årsstämman 2018 drivit frågan om tak, solpaneler och laddstolpar vid P-däcken. Möten har hållits med kommunens bygglovsavdelning och stadsbyggnadsförvaltningen och ärendet är nu i process för att få till stånd en ändrad detaljplan som krävs för att söka bygglov.

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 19 (15) st överlåtelser ägt rum. Dessutom har styrelsen beviljat 6 st andrahandsuthyrningar.

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 230 medlemmar, avgående 30 och tillkommande 23, vilket innebär att medlemsantalet uppgår till 223 vid årets slut.

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade.

Genomsnittlig avgift per 2019-01-01 uppgår till 871 kr/kvm.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2019 = 1 163 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2019 = 465 kronor) vid varje pantsättning.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning (tkr)	9 824	10 679	9 813	10 656
Resultat efter finansiella poster (tkr)	1 060	1 599	264	1 127
Soliditet (%)	36,6	35,8	34,4	33,6
Kassalikviditet (%)	129,0	73,0	52,6	60,8
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	0	650	650	650
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	6 442	6 442	5 792	5 142
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	871	871	871	871
Lån kronor per kvm yta	6 878	7 009	7 191	7 366

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 655 200	6 441 914	15 887 815	1 598 713
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>				
Reservering fond för yttre underhåll				
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning			1 598 713	-1 598 713
Årets resultat				1 059 810
Belopp vid årets utgång	23 655 200	6 441 914	17 486 528	1 059 810

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 486 528
årets vinst	1 059 810
	18 546 338

disponeras så att	
reservering till yttre reparationsfond	650 000
i ny räkning överföres	17 896 338
	18 546 338

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2018-01-01 -2018-12-31	2017-01-01 -2017-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		9 823 529	10 678 916
Övriga rörelseintäkter		144 971	54 533
Summa rörelseintäkter		9 968 500	10 733 449
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-5 413 161	-5 389 795
Förvaltnings och övriga externa kostnader	5	-432 848	-478 762
Personalkostnader	6	-135 621	-162 545
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 523 528	-1 523 528
Summa rörelsekostnader		-7 505 158	-7 554 629
Rörelseresultat		2 463 342	3 178 820
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		140	489
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 403 672	-1 580 596
Summa finansiella poster		-1 403 532	-1 580 107
Resultat efter finansiella poster		1 059 810	1 598 713
Resultat före skatt		1 059 810	1 598 713
Årets resultat		1 059 810	1 598 713

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	125 298 261	126 821 789
Summa materiella anläggningstillgångar		125 298 261	126 821 789
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	8	3 293 000	3 293 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 293 000	3 293 000
Summa anläggningstillgångar		128 591 261	130 114 789
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		350	4 647
Övriga fordringar	9	3 678 220	2 731 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	368 118	43 180
Summa kortfristiga fordringar		4 046 688	2 779 130
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		405 272	15 664
Summa kassa och bank		405 272	15 664
Summa omsättningstillgångar		4 451 960	2 794 794
SUMMA TILLGÅNGAR		133 043 221	132 909 583

Balansräkning	Not	2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 655 200	23 655 200
Yttre reparationsfond		6 441 914	6 441 914
Summa bundet eget kapital		30 097 114	30 097 114
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		17 486 528	15 887 815
Årets resultat		1 059 810	1 598 713
Summa fritt eget kapital		18 546 338	17 486 528
Summa eget kapital		48 643 452	47 583 642
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11, 12	80 947 944	81 494 902
Summa långfristiga skulder		80 947 944	81 494 902
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	1 151 024	2 171 292
Leverantörsskulder		742 373	188 690
Skatteskulder		22 303	21 033
Övriga skulder	13	6 000	46 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 530 125	1 403 555
Summa kortfristiga skulder		3 451 825	3 831 039
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		133 043 221	132 909 583

Kassaflödesanalys

Not

2018-01-01
-2018-12-31

2017-01-01
-2017-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat

2 463 342

3 178 819

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar

1 523 528

1 523 528

Erhållen ränta

140

489

Erlagd ränta

-1 415 728

-1 605 394

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

2 571 282

3 097 442

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar

-327 334

-7 141

Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder

653 110

-338 008

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 897 058

2 752 293

Finansieringsverksamheten

Amortering av fastighetslån

-1 567 226

-2 171 292

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 567 226

-2 171 292

Årets kassaflöde

1 329 832

581 001

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 745 745

2 164 744

Likvida medel vid årets slut

15

4 075 576

2 745 745

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd, BFNAR 2016:10 *Årsredovisning i mindre företag (K2)*.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av underhållsfonden sker av beslutande organ som enligt stadgarna är stämman. Reservering har skett under året med 0 kronor och ianspråktagande med 0 kronor.

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Om- och tillbyggnader före 2014	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2018	2017
Hysesintäkter garage och p-platser	387 600	385 650
Årsavgifter bostäder	10 299 916	10 299 916
Rabatt årsavgifter	-858 327	0
Hysesbortfall ./.	-5 660	-6 650
Övriga ersättningar och intäkter	35 813	19 574
Försäkringsersättningar	11 770	34 959
Övriga intäkter ej moms	97 388	0
	9 968 500	10 733 449

Not 3 Underhållskostnader

	2018	2017
Löpande reparationer	370 519	482 139
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	336 707	841 329
	707 226	1 323 468

Not 4 Driftkostnader

	2018	2017
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	1 004 370	1 040 392
Energideklarationer	67 820	0
Besiktning / Serviceavtal	99 776	104 714
Yttre skötsel / Snöröjning	147 376	3 220
Fastighetsel	440 813	363 283
Uppvärmning	1 405 376	1 281 534
Vatten	756 615	490 017
Sophämtning	191 471	159 754
Fastighetsförsäkring	188 761	180 295
Självrisk/reparation försäkringsskador	0	119 459
Kabel-TV / Internet	195 913	110 571
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	207 644	208 720
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	4 368
	4 705 935	4 066 327

Not 5 Förvaltnings- och övriga externa kostnader

	2018	2017
Administration, kontor och övrigt	65 544	81 439
Revisionsarvode	13 870	24 844
Förvaltningsarvode	108 815	99 055
Övriga externa tjänster/kostnader	148 993	135 926
Övriga förbrukningsinventarier/material	95 626	137 499
	432 848	478 763

Not 6 Personalkostnader

	2018	2017
Styrelsearvode	113 500	130 400
Sociala avgifter	22 121	32 145
	135 621	162 545

Not 7 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad	144 357 767	144 357 767
Ingående anskaffningsvärden mark	12 557 175	12 557 175
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	156 914 942	156 914 942
Ingående avskrivningar	-30 093 153	-28 569 625
Årets avskrivningar	-1 523 528	-1 523 528
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 616 681	-30 093 153
Utgående redovisat värde	125 298 261	126 821 789
Taxeringsvärden byggnader	101 260 000	101 260 000
Taxeringsvärden mark	47 182 000	47 182 000
	148 442 000	148 442 000

Not 8 Aktier och andelar, långfristiga innehav

Namn	Antal	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Nordea Likviditetsinvest	24 860,9921	3 293 000	3 293 000	3 844 419
		3 293 000	3 293 000	3 844 419

Not 9 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Avräkning skattekonto	5 641	1 223
Andra kortfristiga fordringar	2 275	0
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	3 670 304	2 730 080
	3 678 220	2 731 303

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald kabel-TV	108 804	28 084
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	246 814	15 096
Förutbetald renhållningsavgift	12 500	0
	368 118	43 180

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Nordea	1,45	2023-06-01	11 365 466	11 769 400
Stadshypotek	2,17	2020-12-30	19 413 248	19 716 976
Stadshypotek	1,29	2019-04-30	25 860 210	26 139 782
Stadshypotek	1,70	2022-04-30	25 460 044	25 740 036
Handelsbanken	3,59	2018-09-30	0	300 000
			82 098 968	83 666 194
Kortfristig del av långfristig skuld			-1 151 024	-2 171 292

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 76 343 848 kronor.

Not 12 Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	146 926 000	146 926 000
	146 926 000	146 926 000

Not 13 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Mervärdesskatt	6 000	46 469
	6 000	46 469

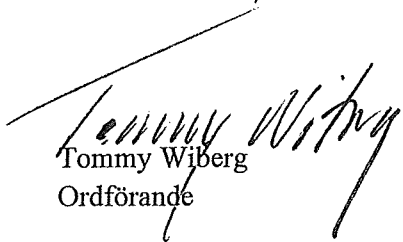
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

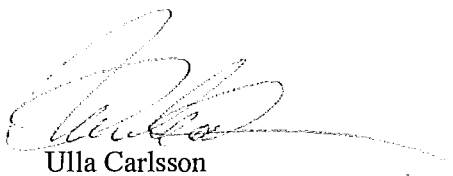
	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner och arvoden	113 500	130 400
Upplupna sociala avgifter	22 123	32 147
Upplupna räntekostnader	120 013	132 069
Förskottsbetalda hyror och avgifter	100 043	827 845
Upplupna uppvärmningskostnader	161 140	166 468
Upplupna elavgifter	46 728	37 737
Upplupna reparationer och underhåll	50 759	6 899
Beräknat arvode för revision	20 000	25 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	895 819	44 991
	1 530 125	1 403 556

Not 15 Likvida medel

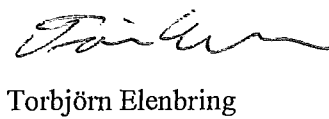
	2018-12-31	2017-12-31
Likvida medel		
Kassamedel	7 110	3 950
Banktillgodohavanden	398 162	11 714
Avräkning RB Fastighetsägare AB	3 670 304	2 730 080
	4 075 576	2 745 744

Uppsala den 25/2 -19


Tommy Wiberg
Ordförande


Ulla Carlsson


Marianne Andrée Burman


Torbjörn Elenbring


Anette Månsson