Brf Lindallén i Bällstalund
Org nr 769603-6800

Årsredovisning för räkenskapsåret 2014

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll Sida

- förvaltningsberättelse 2
- resultaträkning 4
- balansräkning 5
- tilläggsupplysningar 7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse 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 definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2014-04-29 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Gunilla Lundberg	Ordförande	2015
Mikaela Jacobsson	Ledamot	2015
Jenny Paulsson	Ledamot	2015
Daniel Jansson	Suppleant	2015
Kristofer Lund	Suppleant	2015

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hållits valdes Öhrlings PricewaterhouseCoopers.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 20 000 kr i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Bällsta 2:962, Vallentuna kommun. Skanska Sverige AB har på totalentreprenad uppfört 30 bostadslägenheter i 2 flerbostadshus. Båda husen har suterrängvåning och 3 våningsplan med hiss. I hiss nr 1 finns teknikutrymmen.

8 st 1 rum och kök á 31 m²
16 st 2 rum och kök á 49-66 m²
6 st 3 rum och kök a 67 m²

Nybyggnadsår 2003.
Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.
Inom fastigheten finns ett sophus och 32 parkeringsplatser, varav 30 med motorvärmaruttag.
Total boyta 1 502 m²

Under räkenskapsåret har sex bostadsrätter överlåtits.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i If Skadeförsäkring. Fullservicetillägg skadjur (Anticimex) och husbocksförsäkring ingår.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.
Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

allabrf.se

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Styrelsen planerar inga större åtgärder år 2015.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter.

Med anledning av de nya K2-reglerna har de progressiva avskrivningsplanerna räknats om till raka planer. Utgångspunkten har varit restvärdet som fördelats linjärt på resterande år enligt tidigare avskrivningsplan/-er. Denna förändring har medfört ökade avskrivningskostnader på ca 336 700 kr jämfört med tidigare plan/-er. Styrelsen ser med tveksamhet på nyttan av så höga avskrivningar i kombination med avsättningar till underhållsfonden.
MBF har tagit fram en modell för att säkerställa en sund ekonomi i en bostadsrättsförening, modellen analyserar en förenings ekonomi utifrån ett uthålligt kassaflöde. I modellen ingår även att hänsyn tas till ett långsiktigt underhållsbehov. Analysen visar att vår förening har ett positivt uthålligt kassaflöde. Styrelsen har anammat detta synsätt i budgetarbetet och kommer framöver att styra föreningens ekonomi efter denna modell och inte efter det redovisade resultatet.

Flerårsöversikt

		2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	kr	1 498 362	1 537 096	1 510 506	1 450 206
Resultat efter finansiella poster	kr	-279 279	155 194	97 847	-235 853
Soliditet	%	56	55	55	54
Likviditet	%	130	110	97	84
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	994	994	994	956
Låneskuld per totala kvm	kr	9 454	9 649	9 851	10 040
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	106	108	132	104

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	378 632
Årets resultat	-279 279
	99 353
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	45 100
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-26 000
I ny räkning balanseras	80 253
	99 353
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-279 279
Dispositioner	-19 100
Årets resultat efter dispositioner	-298 379
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	354 189

allabrf.se

Resultaträkning

	Not	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 498 362	1 537 096
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 498 362	1 537 096
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-588 666	-530 280
Periodiskt underhåll	4	-26 000	0
Övriga externa kostnader	5	-58 272	-56 439
Arvoden och personalkostnader	6	-40 692	-35 309
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-611 978	-267 315
Summa rörelsekostnader		-1 325 608	-889 343
Rörelseresultat		172 754	647 753
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	6 996	6 532
Finansiella kostnader		-459 029	-499 091
Summa finansiella poster		-452 033	-492 559
Resultat efter finansiella poster		-279 279	155 194
Årets resultat		-279 279	155 194

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-279 279	155 194
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	26 000	0
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-45 100	-155 194
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-298 379	0

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2014-12-31**	**2013-12-31**
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	31 824 958	32 436 936
Summa materiella anläggningstillgångar		31 824 958	32 436 936
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		31 827 958	32 439 936
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	21	1 161
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		30 451	15 902
Klientmedel i SHB		679 336	659 044
Summa kortfristiga fordringar		709 808	676 107
Kassa och bank			
Kassa och Bank		1 633	3 459
Summa kassa och bank		1 633	3 459
Summa omsättningstillgångar		711 441	679 566
Summa tillgångar		32 539 399	33 119 502

allabrf.se

Balansräkning	Not	2014-12-31	2013-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		17 617 000	17 617 000
Fond för yttre underhåll		335 089	179 895
Summa bundet eget kapital		17 952 089	17 796 895
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		378 633	378 632
Årets resultat		-279 279	155 194
Summa fritt eget kapital		99 354	533 826
Summa eget kapital		18 051 443	18 330 721
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	13 939 209	14 168 775
Summa långfristiga skulder		13 939 209	14 168 775
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		334 193	406 911
Leverantörsskulder		41 589	45 655
Skatteskulder		4 295	0
Övriga skulder	12	7 710	13 679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		160 960	153 761
Summa kortfristiga skulder		548 747	620 006
Summa eget kapital och skulder		32 539 399	33 119 502

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckning	18 002 000	18 002 000
Summa ställda säkerheter	18 002 000	18 002 000

allabrf.se

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.
Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.
Vid redovisningen tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Enligt BFNAR 2003:4 redovisas föreningens fond för yttre underhåll som bundet eget kapital.
Avsättning till fond för yttre underhåll görs med belopp minst enligt föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.
Förbättringskostnader av tillgångarnas prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde.
Byggnader, fastighetsförbättringar och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	60 år

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Årsavgifter bostäder	1 492 752	1 492 752
Hyror parkering	16 995	18 315
Övriga intäkter	0	1 350
Återförda reserveringar	0	34 414
Brutto	1 509 747	1 546 831
Övriga vakanser hyresförluster	-11 385	-9 735
Summa nettoomsättning	1 498 362	1 537 096

allabrf.se

Not 3 Driftskostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Fastighetsskötsel	96 485	102 635
Reparationer, löpande underhåll	39 520	45 091
Elavgifter	36 225	39 359
Uppvärmning	159 675	161 780
Vatten och avlopp	73 597	68 861
Renhållning	22 754	21 852
Försäkringar	26 149	25 504
Kabel-TV / Internet	97 750	47 064
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	36 510	18 135
Summa driftskostnader	588 665	530 281

Not 4 Periodiskt underhåll

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Renovering parkering/stängsel	26 000	0
Summa periodiskt underhåll	26 000	0

Not 5 Övriga externa kostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Förbrukningsinventarier	517	0
Kontorsmaterial	0	60
Kommunikation	2 374	2 212
Porto	0	240
Revision	9 100	8 800
Föreningsmöten	6 440	6 045
Ekonomisk och administrativ förvaltning	38 716	37 636
Övriga förvaltningskostnader	207	846
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Övriga externa kostnader	318	0
Summa övriga externa kostnader	58 272	56 439

allabrf.se

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Arvode styrelse	20 000	20 000
Arvode övrigt	10 500	7 800
Sociala kostnader	10 192	7 509
Summa arvoden, personalkostnader	40 692	35 309

Not 7 Finansiella intäkter

	2014-01-01 -2014-12-31	2013-01-01 -2013-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	6 981	6 528
Övriga ränteintäkter	15	4
Summa finansiella intäkter	6 996	6 532

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	32 432 500	32 432 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 432 500	32 432 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 445 564	-2 178 249
Årets avskrivningar	-611 978	-267 315
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 057 542	-2 445 564
Utgående planenligt värde	29 374 958	29 986 936
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	2 450 000	2 450 000
Utgående planenligt värde	2 450 000	2 450 000
Utgående planenligt värde byggnader och mark	31 824 958	32 436 936

allabrf.se

	2014-12-31	2013-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	5 000 000	50 000 000
	20 400 000	65 400 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	20 400 000	20 400 000
	20 400 000	20 400 000

Not 9 Övriga fordringar

	2014-12-31	2013-12-31
Skattekontot	21	6
Skattefordringar	0	1 155
Summa övriga kortfristiga fordringar	21	1 161

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	17 617 000	0	179 895	378 632	155 194
Reservering till yttre fond			155 194	-155 194	
Ianspråktagande av yttre fond			0	0	
Balansering av föregående års resultat				155 194	-155 194
Årets resultat					-279 279
Belopp vid årets utgång	17 617 000	0	335 089	378 632	-279 279

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	3,53	2018-01-30	4 400 000
Stadshypotek	2,92	2016-12-01	2 933 111
Stadshypotek	3,16	2016-04-30	3 982 864
Stadshypotek	3,42	2017-09-01	400 000
Stadshypotek	2,33	2017-04-30	2 485 286
Summa:			14 200 261
Avgår kortfristig del			-261 052
Summa skulder till kreditinstitut			13 939 209
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			12 895 001

allabrf.se

Not 12 Övriga skulder

	2014-12-31	2013-12-31
Personalens källskatt	7 710	6 000
Övriga kortfristiga skulder	0	7 679
Summa övriga kortfristiga skulder	7 710	13 679

Vallentuna 15-04-08

Gunilla Lundberg
Ordförande

Mikaela Jacobsson

Jenny Paulsson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2015-04-19.

Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindallén i Bällstalund, org.nr 769603-6800

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindallén i Bällstalund för år 2014.

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

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi 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.

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

Uttalanden

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 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har Vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindallén i Bällstalund för år 2014.

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

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

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Uttalanden

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

Västerås den 19 april 2015

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Ann Christin Eriksson
Auktoriserad revisor