Brf Lindallén i Bällstalund
Org nr 769603-6800

Årsredovisning för räkenskapsåret 2015

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll

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

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

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 2015-05-05 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman	
Gunilla Lundberg	Ordförande	2016	
Mikaela Jacobsson	Ledamot	2016	
Jenny Paulsson	Ledamot	2016	avflyttad
Daniel Jansson	Suppleant	2016	
Kristofer Lund	Suppleant	2016	

Styrelsen har under året hållit 7 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 34 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 en bostadsrätt 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 2016.

I samband med budgetarbetet beslutade styrelsen om oförändrade avgifter.

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

		2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	kr	1 538 976	1 498 362	1 537 096	1 510 506
Resultat efter finansiella poster	kr	-105 423	-279 279	155 194	97 847
Soliditet	%	56	56	55	55
Likviditet	%	157	130	110	97
Årsavgift per kvm bostadsrätt	kr	994	994	994	994
Låneskuld per totala kvm	kr	9 258	9 454	9 649	9 851
Uppvärmningskostnad per totala kvm	kr	105	106	108	132

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	80 254
Årets resultat	-105 423
	-25 169
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Reservering till fond för yttre underhåll	45 100
I ny räkning balanseras	-70 269
	-25 169
Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:	
Resultat enligt resultaträkning	-105 423
Dispositioner	-45 100
Årets resultat efter dispositioner	-150 523
Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	399 289

allabrf.se

Resultaträkning	**Not**	**2015-01-01 -2015-12-31**	**2014-01-01 -2014-12-31**
	1		
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 538 976	1 498 362
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 538 976	1 498 362
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-580 764	-588 666
Periodiskt underhåll	4	0	-26 000
Övriga externa kostnader	5	-73 118	-58 272
Arvoden och personalkostnader	6	-35 326	-40 692
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-611 978	-611 978
Summa rörelsekostnader		-1 301 186	-1 325 608
Rörelseresultat		237 790	172 754
Finansiella poster			
Finansiella intäkter	7	13 408	6 996
Finansiella kostnader		-356 621	-459 029
Summa finansiella poster		-343 213	-452 033
Resultat efter finansiella poster		-105 423	-279 279
Årets resultat		-105 423	-279 279

Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen		
Årets resultat enligt resultaträkningen	-105 423	-279 279
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	0	26 000
Reservering av medel till fond för yttre underhåll	-45 100	-45 100
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll	-150 523	-298 379

allabrf.se

Balansräkning	**Not**	**2015-12-31**	**2014-12-31**
	1		
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	31 212 980	31 824 958
Summa materiella anläggningstillgångar		31 212 980	31 824 958
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i MBF		3 000	3 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 000	3 000
Summa anläggningstillgångar		31 215 980	31 827 958
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	9	21	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 498	30 451
Klientmedel i SHB		894 096	679 336
Summa kortfristiga fordringar		911 615	709 808
Kassa och bank			
Kassa och Bank		5 000	1 633
Summa kassa och bank		5 000	1 633
Summa omsättningstillgångar		916 615	711 441
Summa tillgångar		32 132 595	32 539 399

allabrf.se

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital	10		
Bundet eget kapital			
Insatser och upplåtelseavgifter		17 617 000	17 617 000
Fond för yttre underhåll		354 189	335 089
Summa bundet eget kapital		17 971 189	17 952 089
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		80 254	378 633
Årets resultat		-105 423	-279 279
Summa fritt eget kapital		-25 169	99 354
Summa eget kapital		17 946 020	18 051 443
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	13 601 157	13 939 209
Summa långfristiga skulder		13 601 157	13 939 209
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		305 052	261 052
Leverantörsskulder		28 209	41 589
Skatteskulder		3 828	4 295
Övriga skulder	12	6 900	7 710
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		241 429	234 101
Summa kortfristiga skulder		585 418	548 747
Summa eget kapital och skulder		32 132 595	32 539 399

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.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	t.o.m. år 2062

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

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Årsavgifter bostäder	1 492 752	1 492 752
Hyror parkering	15 840	16 995
Återförda reserveringar	42 264	0
Brutto	1 550 856	1 509 747
Övriga vakanser hyresförluster	-11 880	-11 385
Summa nettoomsättning	1 538 976	1 498 362

allabrf.se

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Fastighetsskötsel	97 445	96 485
Reparationer, löpande underhåll	57 237	39 520
Elavgifter	35 723	36 225
Uppvärmning	157 368	159 675
Vatten och avlopp	88 483	73 597
Renhållning	28 297	22 754
Försäkringar	26 667	26 149
Kabel-TV / Internet	52 254	97 750
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	37 290	36 510
Summa driftskostnader	580 764	588 665

Not 4 Periodiskt underhåll

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Renovering parkering/stängsel	0	26 000
Summa periodiskt underhåll	0	26 000

Not 5 Övriga externa kostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Förbrukningsinventarier	14 485	517
Kommunikation	1 621	2 374
Revision	9 900	9 100
Föreningsmöten	6 440	6 440
Ekonomisk och administrativ förvaltning	40 315	38 716
Övriga förvaltningskostnader	-243	207
Medlems- och föreningsavgifter	600	600
Övriga externa kostnader	0	318
Summa övriga externa kostnader	73 118	58 272

allabrf.se

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Arvode styrelse	20 000	20 000
Arvode övrigt	8 100	10 500
Sociala kostnader	7 226	10 192
Summa arvoden, personalkostnader	35 326	40 692

Not 7 Finansiella intäkter

	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Ränteintäkt klientmedel i SHB	2 203	6 981
Övriga ränteintäkter	0	15
Utdelningar	11 205	0
Summa finansiella intäkter	13 408	6 996

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	32 432 500	32 432 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	32 432 500	32 432 500
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 057 542	-2 445 564
Årets avskrivningar	-611 978	-611 978
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 669 520	-3 057 542
Utgående planenligt värde	28 762 980	29 374 958
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	31 212 980	31 824 958

	2015-12-31	2014-12-31
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	15 400 000	15 400 000
Taxeringsvärde mark	5 000 000	5 000 000
	20 400 000	20 400 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	20 400 000	20 400 000
	20 400 000	20 400 000

Not 9 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekontot	21	21
Summa övriga kortfristiga fordringar	21	21

Not 10 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse-avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Ingående balans	17 617 000	0	335 089	378 632	-279 279
Reservering till yttre fond			45 100	-45 100	
Ianspråktagande av yttre fond			-26 000	26 000	
Balansering av föregående års resultat				-279 279	279 279
Årets resultat					-105 423
Belopp vid årets utgång	17 617 000	0	354 189	80 254	-105 423

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Lånebelopp vid årets utgång
Stadshypotek	3,53	2018-01-30	4 367 000
Stadshypotek	2,92	2016-12-01	2 933 111
Stadshypotek	3,16	2016-04-30	3 941 440
Stadshypotek	3,42	2017-09-01	400 000
Stadshypotek	2,33	2017-04-30	2 264 658
Summa:			13 906 209
Avgår kortfristig del			-305 052
Summa skulder till kreditinstitut			13 601 157
Innevarande år är andelen långfristig skuld som förfaller senare än 5 år			12 380 949

Not 12 Övriga skulder

	2015-12-31	2014-12-31
Personalens källskatt	6 900	7 710
Summa övriga kortfristiga skulder	6 900	7 710

Vallentuna 16-04-07

Gunilla Lundberg
Ordförande

Mikaela Jacobsson

Jenny Paulsson

Kristofer Lund
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-04-19.

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 2015.

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 2015 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 2015.

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 behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Västerås den 19 april 2016

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

AnnChristin Eriksson
Auktoriserad revisor