

Årsredovisning

för

Brf Linden

716000-0555

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Linden, med säte i Vallentuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 20 juni 2012.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av 5 st. flerbostadshus med totalt 30 lägenheter.

Fördelade på 10 st. 1 rum och kök och 20 st. 3 rum och kök.

Föreningens fastighet är uppdelade på två, Vallentuna Prästgård 1:78 (Allévägen 11-15) och Vallentuna Prästgård 1:88 (Allévägen 7-9)

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Den kommunala fastighetsavgiften är beräknad till 1 315 kr per lägenhet för 2017.

För år 2018 blir avgiften 1 337 kr per lägenhet

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum UBC Förvaltning AB. Det nuvarande avtalet har en löptid fram till 2020-12-31.

Teknisk förvaltning

Fastighetsskötseln har utförts av Mats Lindbergs Fastighetsförvaltning AB.

Trädgårdsskötseln har utförts av Jan Forsell.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 6 Juni 1955 och 15 december 1955

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

<u>Förändring av likvida medel</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Årsavgifter	1 204 995	1 183 397
Hyror och övriga intäkter	18 232	123
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	-1 183 818	-1 177 280
Förändring av likvida medel från den löpande verksamheten	39 409	6 240
Förändring av fordringar och kortfristiga skulder exkl amorteringar	59 429	59 067
Årets amorteringar	-54 852	-49 852
Förändring av likvida medel	43 986	15 455
Likvida medel vid årets början	804 069	788 614
Likvida medel vid årets slut	848 055	804 069

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 34 medlemmar. Samtliga lägenheter i bostadsrättsföreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 1 lägenhet överlåtits. Genomsnittspriset var 54 839 kr per kvadratmeter.

Flerårsöversikt (Tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	1 223	1 183	1 149	1 133	1 133
Resultat efter finansiella poster	-86	-149	-126	-349	-189
Soliditet (%)	4	7	11	26	42

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 688	225 000	27 969	-149 142	232 515
Disposition av föregående års resultat:		-150 000	858	149 142	0
Årets resultat				-115 974	-115 974
Belopp vid årets utgång	128 688	75 000	28 827	-115 974	116 541

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

balanserad vinst	28 827
årets förlust	-115 974
	-87 147

behandlas så att i ny räkning överföres	-87 147
	-87 147

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01	2016-01-01
	1	-2017-12-31	-2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 223 205	1 183 397
Övriga rörelseintäkter		22	0
Summa rörelseintäkter		1 223 227	1 183 397
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-814 594	-924 109
Övriga externa kostnader	4	-119 440	-110 034
Personalkostnader	5	-172 156	-80 207
Avskrivningar	6	-155 383	-155 383
Summa rörelsekostnader		-1 261 573	-1 269 733
Rörelseresultat		-38 346	-86 336
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	123
Räntekostnader och liknande resultatposter		-47 338	-62 929
Summa finansiella poster		-47 338	-62 806
Resultat efter finansiella poster		-85 684	-149 142
Bokslutsdispositioner			
Övriga bokslutsdispositioner		-30 290	0
Summa bokslutsdispositioner		-30 290	0
Årets resultat		-115 974	-149 142

Balansräkning

Not
1

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	6	2 242 449	2 391 582
Inventarier, verktyg och installationer	7	62 500	68 750
Summa materiella anläggningstillgångar		2 304 949	2 460 332

Summa anläggningstillgångar

2 304 949

2 460 332

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	8	172 101	42 834
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	39 316	0
Summa kortfristiga fordringar		211 417	42 834

Kassa och bank

Kassa och bank		689 415	804 069
Summa kassa och bank		689 415	804 069
Summa omsättningstillgångar		900 832	846 903

SUMMA TILLGÅNGAR

3 205 781

3 307 235

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		128 688	128 688
Fond för yttre underhåll		75 000	225 000
Summa bundet eget kapital		203 688	353 688
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		28 827	27 969
Årets resultat		-115 974	-149 142
Summa fritt eget kapital		-87 147	-121 173
Summa eget kapital		116 541	232 515
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	2 765 740	2 870 444
Summa långfristiga skulder		2 765 740	2 870 444
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	49 852	0
Förskott från kunder		1 829	0
Leverantörsskulder		54 987	113 217
Övriga skulder		22 724	3 660
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	194 108	87 399
Summa kortfristiga skulder		323 500	204 276
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 205 781	3 307 235

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	2 % / 50 år
Inventarier	20 % / 5 år
Renoveringar	5 % / 20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2017	2016
Årsavgifter	1 204 995	1 183 397
P-plats och garage	18 210	0
	1 223 205	1 183 397

Not 3 Driftskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel	98 400	91 462
Städkostnader	8 250	0
Reparationer	87 488	234 809
Trädgård och utemiljö	1 969	0
Planerat underhåll	17 265	0
Fastighetsel	72 750	37 686
Uppvärmning	210 327	258 848
Vatten och avlopp	105 884	99 528
Avfallshantering	103 372	71 823
Försäkringskostnader	51 274	62 188
Kabel-tv	7 166	0
Förbrukningsinventarier	6 250	3 335
Förbrukningsmaterial	0	810
Övriga driftskostnader	44 199	63 620
	814 594	924 109

Not 4 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Fastighetsskatt	4 980	0
Fastighetsavgifter	39 450	43 020
Telefoni	0	1 200
Porto	520	650
Föreningsgemensamma kostnader	1 262	1 188
Revisionsarvode	12 500	12 500
Ekonomisk förvaltning	48 909	39 534
Bankkostnader	1 668	1 844
Medlems-/föreningsavgifter	4 660	4 660
Övriga poster	5 491	5 438
	119 440	110 034

Not 5 Personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	138 000	51 200
Övriga löner	0	12 538
Sociala avgifter	34 156	16 469
	172 156	80 207

Not 6 Byggnader och mark

	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	3 823 534	3 823 534
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 823 534	3 823 534
Ingående avskrivningar	-1 431 952	-1 282 819
Årets avskrivningar	-149 133	-149 133
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 581 085	-1 431 952
Utgående redovisat värde	2 242 449	2 391 582

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	316 495	316 495
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 495	316 495
Ingående avskrivningar	-247 745	-241 495
Årets avskrivningar	-6 250	-6 250
Utgående ackumulerade avskrivningar	-253 995	-247 745
Utgående redovisat värde	62 500	68 750

Not 8 Övriga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	12 384	56
Skattefordran	1 077	42 778
Avräkningskonto förvaltare	158 640	0
	172 101	42 834

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Kabel-TV	3 583	0
Serviceavtal TV	1 260	0
Försäkring	17 000	0
Ekonomisk förvaltning	12 813	0
Medlemsavgift Bostadsrätterna	4 660	0
	39 316	0

Not 10 Skulder till kreditinstitut

	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
Långivare		
Handelsbanken	465 592	470 444
Handelsbanken	465 000	470 000
Handelsbanken	940 000	965 000
Handelsbanken	945 000	965 000
Kortfristig del av låneskuld	-49 852	0
	2 765 740	2 870 444

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Räntekostnader	5 124	8 046
Fastighetsel	35 202	0
Fjärrvärme	7 432	0
Fastighetsskötsel	56 250	0
Övrigt upplupet	0	10 000
Förutbetalda avgifter och hyror	90 100	69 353
	194 108	87 399

Not 12 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	2 961 361	2 961 361
	2 961 361	2 961 361

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Spolning och filmning av avloppstammar

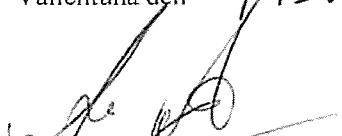
Planera byte av fönster

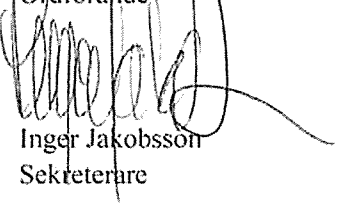
Planera byte av källardörrar

Planera byte av kall- och varmvattenstammar

Vallentuna den

19/4-2018


Andrew Warrengton
Ordförande

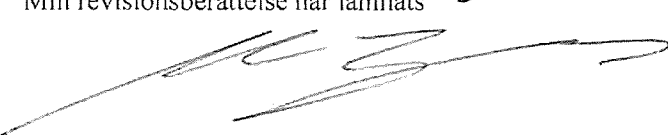

Inger Jakobsson
Sekreterare


Margit Lundqvist
Kassör


Monica Berg
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats

2018-04-19


Mattias Segerros
Revisor Auktentserad

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Linden

Org.nr 716000-0555

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Linden för räkenskapsåret 2017.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2017-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 de 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. De 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Linden för räkenskapsåret 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Täby 2018-04-19



Mattias Segerros
Auktoriserad revisor