

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Lindallén i Solna

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

---

## Förvaltningsberättelse

---

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2029.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1996-02-05. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-11-21 och nuvarande stadgar registrerades 2016-02-11 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Solna Kommun.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen

Ronnie Lennart Gran	Ledamot
Anders Erik Kram	Ledamot
Anna Erika Larsson	Ledamot
Ingrid Ann-Christin Persson	Ledamot

Nils Olof Rytters	Suppleant
Simon Ragnar Thurén	Suppleant
Per Joachim Österborg	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

#### Revisor

Solveig Turunen	Ordinarie Extern	Revisionsfirman Solitär
-----------------	------------------	-------------------------

#### Valberedning

Staffan Wessman

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-28.

### Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kuttingen 4	1997	Solna Kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1997 och består av 1 flerbostadshus.

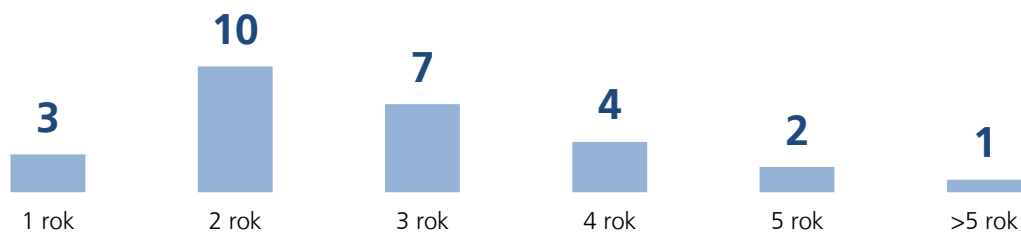
Värdeåret är 1997.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 879 m<sup>2</sup>, varav 1 879 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2029.

Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	
Hissbyten	2018	
Ommålning interiör entré och trapphus	2016	
Fönstermålning övriga sidor	2015	

Planerat underhåll	År	Kommentar
Pump	2020	Vid behov
Byte värmepump, pump	2020	Vid behov
Fönstermålning östra sidan	2020	Vid behov

## Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
El	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
KabelTV	Comhem
Snöröjning	Idrotts- och Trädgårdsanläggningar
Fastservice	Wiab
Trappstädning	Ren Standard AB
Hushållsavfall	Suez Recycling
Lån	Handelsbanken
Entrémattor	Mattuthyrarna AB
Tvättmaskiner	Podab

## Föreningens ekonomi

För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2020 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2029.

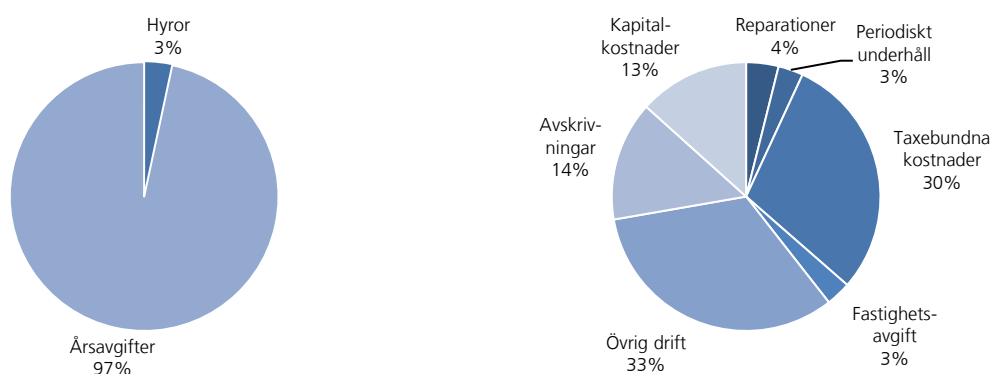
Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2020-01-01 med 1,50 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 292 093</b>	<b>1 231 545</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	1 421 101	1 421 100
Finansiella intäkter	409	845
Minskning kortfristiga fordringar	18 829	0
Ökning av långfristiga skulder	0	407 976
	<b>1 440 339</b>	<b>1 829 921</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	907 033	1 561 533
Finansiella kostnader	167 722	169 514
Ökning av kortfristiga fordringar	0	34 719
Minskning av långfristiga skulder	210 024	0
Minskning av kortfristiga skulder	3 290	3 608
	<b>1 288 069</b>	<b>1 769 373</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 444 364</b>	<b>1 292 093</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>152 271</b>	<b>60 548</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader

---



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2019 har varit ett mellanår med i huvudsak löpande underhåll, vilket medfört ett bra resultat.

Föreningen har skrivit avtal med Wiab att sköta fastigheten, dom har sedan tidigare skött föreningens undercentral. Utöver det löpande underhållet har föreningen bytt motor till fläkten i uppgång B, bytt låscylinder i entréporten, åtgärdat vattenläckage i taket vid skorstenen och åtgärdat skymningsrelä så att alla yttre lampor tänds vid skymning/mörker.

I höstas gjordes en gallring av syrenbuskarna och yttre häcken.

Föreningen har bytt tvättmaskiner med ett finansieringsavtal med PODAB.

## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st  
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 36  
Tillkommande medlemmar: 3  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 37

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	731	731	709	709
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	7 610	7 722	7 505	7 604
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	38	33	27	28
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	126	117	88	100
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	17	16	18	15
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	89	90	109	132
Soliditet (%)	39	38	40	39
Resultat efter finansiella poster (tkr)	166	-489	309	79
Nettoomsättning (tkr)	1 421	1 421	1 381	1 381

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 879 m<sup>2</sup> bostäder.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	8 450 000	0	0	8 450 000
Fond för yttre underhåll	559 855	90 000	0	469 855
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>9 009 855</b>	<b>90 000</b>	<b>0</b>	<b>8 919 855</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	53 095	-90 000	-489 479	632 574
Årets resultat	166 378	166 378	489 479	-489 479
<b>S:a fritt eget kapital</b>	<b>219 472</b>	<b>76 378</b>	<b>0</b>	<b>143 095</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>9 229 327</b>	<b>166 378</b>	<b>0</b>	<b>9 062 949</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	166 378
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	143 094
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-90 000
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>219 472</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>att i ny räkning överförs</b>	<b>219 472</b>
----------------------------------	----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	1 420 851	1 421 100
Övriga rörelseintäkter	Not 3	250	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 421 101</b>	<b>1 421 100</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-759 795	-1 421 810
Övriga externa kostnader	Not 5	-94 703	-87 156
Personalkostnader	Not 6	-52 535	-52 567
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-180 378	-180 378
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 087 411</b>	<b>-1 741 911</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>333 690</b>	<b>-320 811</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		409	845
Räntekostnader och liknande resultatposter		-167 722	-169 514
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-167 313</b>	<b>-168 668</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>166 378</b>	<b>-489 479</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>166 378</b>	<b>-489 479</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8	22 294 255	22 472 593
Maskiner	Not 9	4 080	6 120
Inventarier	Not 10	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>22 298 335</b>	<b>22 478 713</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>22 298 335</b>	<b>22 478 713</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	916 072	662 858
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>916 072</b>	<b>662 858</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		562 315	682 087
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>562 315</b>	<b>682 087</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 478 387</b>	<b>1 344 945</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>23 776 722</b>	<b>23 823 658</b>

## Balansräkning

		2019-12-31	2018-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		8 450 000	8 450 000
Fond för yttre underhåll	Not 12	559 855	469 855
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 009 855</b>	<b>8 919 855</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		53 095	632 574
Årets resultat		166 378	-489 479
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>219 472</b>	<b>143 095</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>9 229 327</b>	<b>9 062 949</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13,14	14 089 039	14 299 063
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>14 089 039</b>	<b>14 299 063</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13,14	210 024	210 024
Leverantörsskulder		39 797	62 460
Skatteskulder		73 278	71 604
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	135 257	117 558
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>458 356</b>	<b>461 646</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>23 776 722</b>	<b>23 823 658</b>



## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	141 år	141 år
Maskiner	10 år	10 år
Inventarier	10 år	10 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 373 060	1 373 060
Hyror parkering	47 750	48 000
Öresutjämning	41	40
	<b>1 420 851</b>	<b>1 421 100</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	250	0
	<b>250</b>	<b>0</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	25 949	23 842
	Fastighetsskötsel beställning	7 121	4 872
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	0	9 693
	Fastighetsskötsel gård beställning	32 613	0
	Snöröjning/sandning	55 036	26 775
	Städning entreprenad	33 925	33 300
	Mattvätt/Hyrmattor	1 865	1 789
	Hissbesiktning	2 375	2 250
	Serviceavtal	23 631	19 835
	Förbrukningsmateriel	3 948	2 068
		<b>186 463</b>	<b>124 423</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Tvättstuga	29 551	9 528
	Lås	0	855
	VVS	3 375	31 816
	Värmeanläggning/undercentral	6 419	2 300
	Ventilation	2 519	0
	Elinstallationer	7 775	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	2 408
	Hiss	0	2 053
		<b>49 639</b>	<b>48 960</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Ventilation	37 500	0
	Hiss	0	795 000
		<b>37 500</b>	<b>795 000</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	El	70 467	62 075
	Värme	236 387	220 483
	Vatten	31 394	29 667
	Sophämtning/renhållning	32 281	28 997
		<b>370 529</b>	<b>341 222</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	36 917	35 419
	Kabel-TV	41 568	40 686
		<b>78 485</b>	<b>76 105</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>37 179</b>	<b>36 099</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>759 795</b>	<b>1 421 810</b>
<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	Tele- och datakommunikation	4 996	4 710
	Revisionsarvode extern revisor	20 000	21 250
	Föreningskostnader	1 742	388
	Fritids- och trivselkostnader	0	346
	Förvaltningsarvode	50 272	48 729
	Administration	4 208	6 663
	Konsultarvode	8 775	0
	Tidningar facklitteratur	0	451
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 710	4 620
		<b>94 703</b>	<b>87 156</b>

<b>Not 6</b>	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse	39 975	40 000
	Sociala kostnader	12 560	12 567
		<b>52 535</b>	<b>52 567</b>
<b>Not 7</b>	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	178 338	178 338
	Maskiner	2 040	2 040
		<b>180 378</b>	<b>180 378</b>
<b>Not 8</b>	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	26 460 316	26 460 316
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>26 460 316</b>	<b>26 460 316</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-3 987 723	-3 809 385
	Årets avskrivningar enligt plan	-178 338	-178 338
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-4 166 061</b>	<b>-3 987 723</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>22 294 255</b>	<b>22 472 593</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	1 200 000	1 200 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	24 800 000	22 200 000
	Taxeringsvärde mark	19 600 000	14 000 000
		<b>44 400 000</b>	<b>36 200 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	<b>44 400 000</b>	36 200 000
		<b>44 400 000</b>	<b>36 200 000</b>

<b>Not 9</b>	<b>MASKINER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	258 473	258 473
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>258 473</b>	<b>258 473</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-252 353	-250 313
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 040	-2 040
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-254 393</b>	<b>-252 353</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>4 080</b>	<b>6 119</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	94 500	94 500
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>94 500</b>	<b>94 500</b>
	<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-94 500	-94 500
	Årets avskrivningar enligt plan	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-94 500</b>	<b>-94 500</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Skattekonto	30 193	34 743
	Klientmedel hos SBC	882 049	610 006
	Fordringar	0	18 109
	Fordringar kreditfakturor	3 830	0
		<b>916 072</b>	<b>662 858</b>
<b>Not 12</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
	Vid årets början	469 855	379 855
	Reservering enligt stadgar	90 000	90 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
	<b>Vid årets slut</b>	<b>559 855</b>	<b>469 855</b>

**Not 13** SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	<b>Räntesats 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Belopp 2018-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
Handelsbanken	1,280 %	6 252 863	6 348 887	
Handelsbanken	1,140 %	3 320 012	3 360 012	
Handelsbanken	0,990 %	4 156 188	4 206 188	
Handelsbanken	0,990 %	570 000	594 000	
<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>14 299 063</b>	<b>14 509 087</b>	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-210 024	-210 024	
		<b>14 089 039</b>	<b>14 299 063</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 13 248 943 kr.

**Not 14** STÄLLDA SÄKERHETER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Fastighetsinteckningar	23 300 000	23 300 000

**Not 15** UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
Extern revisor	19 000	19 000
Ränta	1 170	980
Avgifter och hyror	115 087	97 578
Upplupna kostnader	0	0
	<b>135 257</b>	<b>117 558</b>

**Not 16** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga väsentliga händelser efter verksamhetsåret.

---

## Styrelsens underskrifter

---

SOLNA den / 2020

Ronnie Lennart Gran  
Ledamot

Anders Erik Kram  
Ledamot

Anna Erika Larsson  
Ledamot

Ingrid Ann-Christin Persson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2020

Solveig Turunen  
Godkänd revisor