

Årsredovisning för

Brf Lindsberg 2

717600-3478

Räkenskapsåret
2015-09-01 - 2016-08-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	11

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Lindsberg 2, 717600-3478 får härmed avge årsredovisning för 2015-09-01 - 2016-08-31. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med 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 privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Föreningens fastigheter

Fastigheten ligger i Uppsala kommun och har beteckningen Eriksberg 7:2.

Föreningens byggnader utgörs av två trevåningshus med 54 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaderna hör också 46 st parkeringsplatser varav 8 carport, 8 med motorvärmare och 5 garage som i första hand hyrs ut till föreningens medlemmar.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Trygg Hansa.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 2 717 kvm, lokalytan uppgår till 204 kvm.

Lägenhetsfördelning:

12 st	1 rum och kokvrå
6 st	1 rum och kök
24 st	2 rum och kök
11 st	3 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs i enlighet med föreningens stadgar, med lägst 0,3% av fastighetens taxeringsvärde.

Nybyggnadsår för föreningens fastigheter är 1946.

Renoveringar

Tidigare gjorda renoveringar:

Balkonger omgjutna	1982
Taket omlagt	1987
Vindsgolv tilläggsisolerade	1987
Trapphus målade	1987
Elrenovering (100%)	1993-94
Balkonger renoverade (ny plåt)	1999
Fönster renoverade	2000
Stamrenovering	2000
Fasaden renov. o. målade	2000
Nya säkerhetsdörrar	2005
Ventilationskanaler rengjorda	2008
Eldstäder o. rökgångar besiktigade	2008



Nytt låssystem	2012
Injustering av värmen	2012
Tätning av samtliga fönster samt isolering av balkongdörrarnas underdel	2013

Fastighetsförvaltning

Föreningens tekniska förvaltning inklusive fastighetsskötsel har utförts av Sommarro Fastighetstjänst AB.

Ekonomisk förvaltning har utförts av Visma Services AB

Föreningsfrågor

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2015-09-15.

Andrahandsuthyrning

Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa bostadsrättslagen. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen är således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning, om lägenheten utan styrelsens tillstånd upplåtes i andra hand. Antal andrahandsuthyrningar har varit 5 under året.

Överlåtelse

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av gällande basbelopp. Eventuell pantsättningsavgift debiteras köparen med 1 % av gällande basbelopp. Samtliga dessa avgifter handläggs av Visma Services AB. Antal överlåtelser har varit 9 stycken under året.

Styrelse, revisorer, valberedning och övriga funktioner

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma (2016-01-28) och därpå påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

David Johansson	ordförande
Monika Johansson	kassör
Kajsa Karle	sekreterare
Per Enar Andersson	suppleant
Anders Beckman	suppleant
Johan Adriansson	suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 st. protokollförda sammanträden.

Revisorer och revisorsuppleanter

Extern revisor: Elisabet Lundin, BDO

Intern revisor: Åsa Bjellman

Valberedning

Per Enar Andersson

Agneta Fredriksson



Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna har varit oförändrade under 2015/2016.

Fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift har erlagts med det lägsta av värdet 1 268 kr per lägenhet eller 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde på bostäder samt fastighetsskatt 1 % på taxeringsvärdet för lokaler. Taxeringsvärdena framgår av not 5.

Budget för nästa år

Styrelsen planerar inte för någon avgiftshöjning. Budgeten visar på ett resultat på 230 800 kronor.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Visma Services AB.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Renovering av värmesystemet med byte av termostater på samtliga element och byte till automatiska VVC-ventiler på varmvattnet påbörjades under sommaren 2016 och avslutades i november 2016.

Anticimex konsulterades för att undersöka fuktnivån i källare på föreningens hus. Vid undersökningen konstaterades att fuktnivåerna var hållbara och inte innebar risk för fuktskador eller mögel i källarplanen. I samband med detta rensades även en krypgrund under hus 13 på organiskt material, vilket Anticimex ansåg utgjorde risk för utveckling av mögel. Planer på utvändig dränering av byggnaderna avbröts efter Anticimex utredning, som förklarade detta onödigt.

Medlemsinformation

	2016-08-31	2015-08-31
Vid räkenskapsårets början	78	79
Tillkommande medlemmar	16	15
Avgående medlemmar	-15	-16
Summa	79	78

Att antalet medlemmar är fler än antalet bostadsrätter beror på att en del bostadsrätter har fler än en ägare och varje ägare är medlem i föreningen.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.



Flerårsöversikt

	2016-08-31	2015-08-31	2014-08-31	2013-08-31
Nettoomsättning, tkr	1 901	1 887	1 884	1 824
Resultat efter finansiella poster, tkr	192	295	339	-19
Soliditet, %	28	26	23	19
Kassalikviditet, %	266	254	186	113
Underhållsfond, tkr	1 560	1 360	1 060	1 116
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 034	2 103	2 171	2 237
Årsavgift per kvm bostadsyta, kr	652	652	652	633
Genomsnittlig skuldränta, %	2,26	2,70	3,00	3,40

Definitioner av nyckeltal framgår av tilläggsupplysningar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</i>	
balanserat resultat	426 811
årets resultat	192 359
Totalt	619 170
 Styrelsen föreslår att medlen behandlas så att reserveras till fond för yttre underhåll i ny räkning överförs	 190 000 429 170
Totalt	619 170

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>	<i>2014-09-01- 2015-08-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 901 476	1 887 127
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 901 476	1 887 127
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 203 005	-1 050 223
Övriga externa kostnader		-112 619	-102 278
Personalkostnader	4	-48 709	-48 162
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar 5,6		-218 229	-237 615
Summa rörelsekostnad		-1 582 562	-1 438 278
Rörelseresultat		318 914	448 849
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		686	1 729
Räntekostnader och liknande resultatposter		-127 241	-155 784
Summa finansiella poster		-126 555	-154 055
Resultat efter finansiella poster		192 359	294 794
Resultat före skatt		192 359	294 794
Årets resultat		192 359	294 794



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	6 610 491	6 814 856
Inventarier, verktyg och installationer	6	10 127	23 991
Summa materiella anläggningstillgångar		6 620 618	6 838 847
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseorganisationer	7	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		6 624 118	6 842 347
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	2 471
Övriga fordringar		34 520	33 680
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		50 022	57 753
Summa kortfristiga fordringar		84 542	93 904
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 519 434	1 191 966
Summa Kassa och bank		1 519 434	1 191 966
Summa omsättningstillgångar		1 603 976	1 285 870
SUMMA TILLGÅNGAR		8 228 094	8 128 217



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-08-31	2015-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 700	110 700
Fond för yttre underhåll		1 559 756	1 359 756
Summa bundet eget kapital		1 670 456	1 470 456
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		426 811	332 017
Årets resultat		192 359	294 794
Summa fritt eget kapital		619 170	626 811
Summa eget kapital		2 289 626	2 097 267
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		5 336 321	5 525 034
Summa långfristiga skulder		5 336 321	5 525 034
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		188 713	188 713
Leverantörsskulder		46 337	47 589
Övriga skulder		61 764	56 012
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		305 333	213 602
Summa kortfristiga skulder		602 147	505 916
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		8 228 094	8 128 217

Ställda panter och säkerheter

Ställda säkerheter

	2016-08-31	2015-08-31
Fastighetsinteckning	9 308 500	9 308 500
Summa ställda säkerheter	9 308 500	9 308 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Noter

Not 1 Tilläggsupplysningar

Belopp i kr om inget annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Definition av nyckeltal

Soliditet	<i>Justerat eget kapital i förhållande till totala tillgångar</i>
Kassalikviditet	<i>Omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder</i>
Lån per kvm bostadsyta	<i>Bokförd låneskuld i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Årsavgift per kvm bostadsyta	<i>Årsavgifter i förhållande till bostadsyta enligt taxeringsbesked</i>
Genomsnittlig skuldränta	<i>Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån</i>

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod enligt en linjär avskrivningsplan. Mark är ej föremål för avskrivning.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Byggnader	111
Renovering	50
Stamrenovering	66
Säkerhetsdörrar	20
Inventarier	5

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2015-09-01- 2016-08-31</i>	<i>2014-09-01- 2015-08-31</i>
Hyror	38 717	34 596
Garage och p-platser	79 155	79 756
Årsavgifter	1 771 354	1 771 351
Kravavgift	660	960
Övriga intäkter	11 590	464
Summa	1 901 476	1 887 127

Not 3 Fastighetskostnader

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Fastighetsskötsel	64 866	63 027
Städ	40 674	39 932
Övriga fastighetskostnader	30 802	55 904
Reparationer	60 096	102 510
Reparation byggnad	152 000	-
El	54 045	51 131
Fjärrvärme	463 776	438 624
Vatten	74 049	68 399
Sophämtning	48 912	45 774
Fastighetsförsäkring	46 310	45 254
Kabel-Tv	89 852	70 556
Fastighetsskatt	77 623	69 112
Summa	1 203 005	1 050 223

Not 4 Personalkostnader

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2015-09-01- 2016-08-31	2014-09-01- 2015-08-31
Arvoden och andra ersättningar:	40 400	39 300
Totala löner och ersättningar	40 400	39 300
Sociala avgifter enligt lag och avtal	8 309	8 862
Totala arvoden och ersättningar, pensionskostnader och sociala avgifter	48 709	48 162

Not 5 Byggnader och mark

	2016-08-31	2015-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	11 175 280	11 175 280
	11 175 280	11 175 280
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-4 360 424	-4 156 059
- Årets avskrivning enligt plan	-204 365	-204 365
	-4 564 789	-4 360 424
Utgående redovisat värde på byggnad och mark	6 610 491	6 814 856

SP

Taxeringsvärde	2016-08-31	2015-08-31
<i>Fastighetsbeteckningar</i>		
Taxeringsvärde byggnad:	21 093 000	20 199 000
Taxeringsvärde mark:	16 022 000	11 200 000
	<u>37 115 000</u>	<u>31 399 000</u>

Taxeringsvärdet är uppdelat enligt följande

Bostäder:	36 200 000	31 200 000
Lokaler:	915 000	199 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2016-08-31	2015-08-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	240 507	240 507
Utgående anskaffningsvärde	<u>240 507</u>	<u>240 507</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
- Vid årets början	-216 516	-183 266
- Årets avskrivning enligt plan	-13 864	-33 250
Utgående avskrivningar enligt plan	<u>-230 380</u>	<u>-216 516</u>
Utgående redovisat värde	10 127	23 991

Not 7 Andelar i intresseorganisationer

	2016-08-31	2015-08-31
Insats SBC/Bostadsrätterna	3 500	3 500
Redovisat värde vid årets slut	3 500	3 500

Not 8 Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
<i>Årets förändringar av eget kapital</i>				
Belopp vid årets ingång	110 700	1 359 756	332 017	294 794
<i>Resultatdisposition enl. föreningsstämman</i>				
Reservering till fond för yttre underhåll		200 000		-200 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			94 794	-94 794
ny räkning				
Årets resultat				<u>192 359</u>
Belopp vid	110 700	1 559 756	426 811	192 359



årets utgång

Not 9 Långfristiga skulder

	Ränta% 2016-08-31	Lånets omsättnings- dag	Amorteringar år 16/17 enl låneavtal	Lånebelopp 2016-08-31	Lånebelopp 2015-08-31
Förfaller senare än 5 år efter balansdagen					
Swedbank	2,80	2017-10-17	46 525	1 059 958	1 106 483
Swedbank	1,41	Rörligt	12 800	1 222 400	1 235 200
Stadshypotek	4,90	2017-06-01	40 500	445 500	486 000
Stadshypotek	1,80	Rörligt	62 620	1 602 002	1 664 622
Stadshypotek	1,70	2020-01-30	26 268	1 194 174	1 221 442
Totalt			188 713	5 524 034	5 713 747

Underskrifter

Uppsala 2016 - 12 - 27



David Johansson



Monika Johansson



Kajsa Karle

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016 2017-01-12



Elisabet Lundin
Auktoriserad revisor



Åsa Bjellman

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindsberg 2

Org.nr. 717600-3478

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindsberg 2 för räkenskapsåret 2015-09-01 -- 2016-08-31.

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. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn 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 augusti 2016 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 om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindsberg 2 för räkenskapsåret 2015-09-01 -- 2016-08-31.

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 oss 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 och föreningens stadgar.

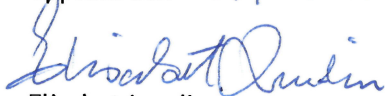
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat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

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

Uttalanden

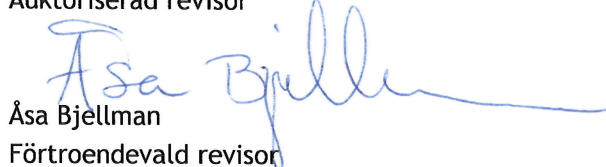
Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Uppsala den 2017-07-12



Elisabet Lundin

Auktoriserad revisor



Åsa Bjellman

Förtroendevald revisor