

Årsredovisning

för

Brf Lindallén 1

769609-1268

Räkenskapsåret

2015

Styrelsen för Brf Lindallén 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2015.

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 förvärvade den 17 september 2003 fastigheten Högbron 1 i Stockholms kommun. Föreningens fastighet består av fyra flerbostadshus i sex våningar med totalt 64 bostadsrätter. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 10 november 2009.

Lägenhetsfördelning:

24 st	2 rum och kök
20 st	3 rum och kök
20 st	4 rum och kök

Den totala boytan är 5 484 kvm.

Föreningens mål är att hålla en hög nivå avseende trivsel, skötsel och underhåll för att upprätthålla en god boendemiljö samt att säkerställa fastighetens kondition.

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Stockholm. För samtliga lägenheter har föreningen även tecknat en bostadsrättsförsäkring som ett tillägg till fastighetsförsäkringen. Motivet är i första hand att säkerställa att samtliga lägenheter är försäkrade för skador som kan uppstå i lägenheten. Om en skada uppstår betalar berörd medlem självriskan.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar Stockholm.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten har bredbandsuppkoppling och kabel-TV via ComHem AB.

En uppdatering har gjorts av föreningens underhållsplan genom en teknisk besiktning. Per 2015-12-31 bedömdes föreningens byggnader vara i gott skick med undantag för nedan nämnda åtgärdsbehov gällande fasaderna.

Fastighetens fasader

Under 2014 påbörjade föreningen en undersökning av fastighetens fasader på grund av missfärgning. Undersökningen visade på avvikelser i form av inträngande fukt och felaktigheter i utförandet. Undersökningen har skett i nära samarbete med JM AB som i slutet av 2015 återkom med förslag på felavhjälpande åtgärder inom ramen för JM AB:s totalentreprenad för uppförande av husen.

Åtgärderna innebär att samtliga fasader tas ner, väggens kondition kontrolleras i sin helhet, avvikelser åtgärdas, delvis nya material monteras och en ny förstärkt puts påförs.

Projektet beräknas kunna starta under 2017 och pågå under cirka 2 år. Arbetena kommer förstås att leda till störningar för boende, men det är vår förhoppning att med god planering och information ska störningarna kunna minimeras.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Ekonomisk plan

En ekonomisk plan för föreningens verksamhet finns upprättad och denna har registrerats av Bolagsverket den 5 november 2003. Tillstånd att upplåta bostadsrätt erhöles av Länsstyrelsen den 14 november 2003.

Avsättning till resp ianspråktagande av fond för yttre underhåll

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll ska enligt föreningens stadgar göras årligen med minst 25 kr/kvm lägenhetsyta, dvs 137 100 kr. Fonderade medel avser att bidra till planerat underhåll på fastigheten. Styrelsen rekommenderar årsstämman 2015 att avsätta 137 100 kr.

Föreningen har under 2015 haft kostnader för konsultationer rörande åtgärder för fasaderna samt för bl a byte av fläktmotor. Dessa kostnader uppgår till 202 658 kr. Styrelsen föreslår att 202 658 kr ianspråktagas av fonden för yttre underhåll.

Föreningens fastighetslån

Föreningens lånebild framgår av not 11.

Ett lån med förfallodag 2015-12-01 har lagts om till lån med rörlig ränta.

Totalt sedan 2004 har föreningen amorterat 4 214 916 kr. Föreningen beslutade i januari 2015 att amortera 10 % på samtliga bundna lån, vilket var den högsta möjliga amorteringen på dessa lån.

Under 2015 har på gamla lån amorterats 3 791 369 kr. Dessutom har 5 000 000 kr upptagits i nytt lån med rörlig ränta för att kunna ha likviditet nog att klara de större amorteringarna. Genom att ta upp lånet har föreningen uppnått en ränteväxling på grund av de för närvarande mycket låga räntorna på lån. Under 2016 kommer att på gamla lån amorteras 3 429 984 kr.

Övrigt

Medlemmarna har informerats genom fyra nummer av medlemsbladet Lindbladet.

Föreningen har även en hemsida, www.lindallén.com, som uppgraderades i början av 2015. Avsikten med hemsidan är att den ska vara den naturliga hemvisten för medlemmar att hitta aktuell information om föreningen och också för andra som kan behöva information. Hemsidan ska vidare vara ett forum för kontakt medlemmarna emellan och en kontaktväg till styrelsen.

Ny städfirma har anlåtts fr o m 2015. Ekonomisk förvaltning har upphandlats under året med resultat att Fastum kvarstår som förvaltare. Brandinspektion har genomförts under året. Med anledning av denna har förtydligats bestämmelserna om att inga barnvagnar, rullatorer o d får förvaras i trappuppgångar. Styrelsen har beslutat att avflyttningsbesiktning ska ske för avflyttningar som sker efter 1 januari 2016. Upphandling av teknisk förvaltning har påbörjats.

Under året anordnades höststäddag med syfte att städa runt husen och i cykelrum och andra utrymmen. Dagen syftar också till en ökad social samvaro mellan medlemmarna.

Föreningen har varit representerad i arbetsgruppen för Långbro park. Syftet med arbetsgruppen är att tillsammans verka för en för alla ingående parter trivsam och väl fungerande miljö i parken.

Föreningen deltar också i arbetsgruppen för bostadsrättsföreningarna längs Stora Kvinns väg. Denna grupp utgör ett förstadium till den tilltänkta samfällighetsförening som ska bildas när JM överlämnar parken till Stockholms stad. I arbetsgruppen har föreningen drivit att försöka få till stånd åtgärder som ökar trafiksäkerheten kring föreningens fastigheter.

Styrelse

Styrelsen har efter föreningsstämman som hölls den 26 mars 2015 och påföljande konstituerande styrelsesammanträde haft följande sammansättning:

Ledamöter

Olle Forssell	Ordförande
Lars Larsson	Vice ordförande
Per Jakobsson	Kassör
Berit Hernström	Sekreterare
Annie Bodelson	Ledamot
Pär Nordh	Ledamot
Christina Åkerblad	Ledamot

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

Styrelsen har under året haft 17 (12) protokollförda sammanträden.

Revisorer

Grant Thornton Sweden AB Huvudansvarig Tore Larby

Valberedning

Anita Lundin
Bengt Lundqvist Sammankallande

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årsskiftet 88 (85) medlemmar. Under året har sex överlåtelser ägt rum (föregående år fem).

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Som framgått ovan kommer JM med början år 2017 att utföra omfattande åtgärder av byggnadernas fasader. Det finns i övrigt inga viktiga händelser under räkenskapsåret eller efter räkenskapsårets utgång som påverkat föreningens ställning och resultat.

Flerårsöversikt	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	4 097	4 124	4 124	4 004
Resultat efter finansiella poster	260	399	331	-211
Soliditet (%)	68,00	69,00	68,00	68,00
Fastighetslån/kvm,kr	9 169	8 949	9 007	9 242
Fastighetslån/tax.värde, %	55	53	54	52
Fastighetens belåningsgrad, %	31	31	31	32
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	692	692	692	674
Skuldränta (%)	2,81	2,98	3,22	3,91

Nyckeltalsdefinitioner

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 procent av balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Fastighetslån/taxeringsvärde

Fastighetslån i förhållande till taxeringsvärdet.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning

Genomsnittlig årsavgift

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boyta av föreningens fastighet.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	624 025
årets vinst	259 689
	883 714

disponeras så att	
till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	137 100
ur föreningens fond för yttre underhåll ianspråktas	-202 658
i ny räkning överföres	949 272
	883 714

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



Resultaträkning	Not	2015-01-01 -2015-12-31	2014-01-01 -2014-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	4 096 710	4 124 081
Summa rörelseintäkter		4 096 710	4 124 081
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-1 409 974	-1 389 681
Övriga externa kostnader	3	-442 327	-331 157
Personalkostnader	4	-76 806	-70 631
Avskrivningar		-511 782	-524 172
Summa rörelsekostnader		-2 440 890	-2 315 641
Rörelseresultat		1 655 821	1 808 440
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	5	1 215	57 039
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 397 346	-1 466 810
Summa finansiella poster		-1 396 131	-1 409 771
Resultat efter finansiella poster		259 689	398 669
Årets resultat		259 689	398 669

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	157 127 583	157 619 748
Markanläggning	7	268 283	287 900
Summa materiella anläggningstillgångar		157 395 866	157 907 648
Summa anläggningstillgångar		157 395 866	157 907 648
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	8	586 563	1 820 722
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	67 448	64 065
Summa kortfristiga fordringar		654 011	1 884 787
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		3 318 923	114 239
Summa kassa och bank		3 318 923	114 239
Summa omsättningstillgångar		3 972 934	1 999 026
SUMMA TILLGÅNGAR		161 368 800	159 906 674

Balansräkning	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		107 105 000	107 105 000
Fond för yttre underhåll		2 120 899	1 983 899
Summa bundet eget kapital		109 225 899	109 088 899
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		624 025	362 356
Årets resultat		259 689	398 669
Summa fritt eget kapital		883 714	761 025
Summa eget kapital		110 109 613	109 849 924
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	46 853 084	48 760 453
Summa långfristiga skulder		46 853 084	48 760 453
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	3 432 000	316 000
Leverantörsskulder		149 474	187 124
Skatteskulder		118 464	77 632
Övriga skulder		37 652	11 672
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	668 512	703 870
Summa kortfristiga skulder		4 406 103	1 296 297
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		161 368 800	159 906 674
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>			
Fastighetsinteckningar		54 755 000	54 755 000
Summa ställda säkerheter		54 755 000	54 755 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga



Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnad	250 år
Byggnadstillbehör/Passagesystem	15 år
Markanläggning/Parkeringsyta samt gatusten	20 år
Markanläggning/Motorvärmare	10 år

Noter

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2015	2014
Årsavgifter	3 793 488	3 793 562
P-plats och garage	327 027	335 794
Hysesintäkter övriga objekt	6 601	12 000
Hyses- och avgiftsbortfall	-30 406	-17 275
	4 096 710	4 124 081

Not 2 Driftskostnader

	2015	2014
Trädgårdsskötsel	49 904	50 804
Städning	100 513	60 529
Hyra av entrémattor	17 328	21 631
Serviceavtal	32 940	36 706
Snöröjning/sandning	46 057	47 603
Hisskostnader	63 917	57 476
Besiktningkostnader	1 115	45 187
Gemensamhetsanläggning	25 000	43 800
Reparationer	99 947	53 906
Trädgård och utemiljö	279	5 850
Planerat underhåll	0	18 649

El	62 600	68 625
Värme	590 008	593 534
Vatten och avlopp	68 588	63 281
Avfallshantering	80 999	77 872
Försäkringskostnader	71 402	68 906
Kabel-tv	65 572	64 796
Hyra för kontorslokal	0	1 000
Förbrukningsinventarier	6 744	0
Förbrukningsmaterial	27 061	9 526
	1 409 974	1 389 681

Not 3 Övriga externa kostnader

	2015	2014
Fastighetsavgift	79 552	38 912
Porto	4 863	3 759
Föreningsgemensamma kostnader	3 219	1 395
Revisionsarvode	26 460	33 834
Ekonomisk förvaltning	91 749	144 670
Bankkostnader	4 250	1 500
Konsultarvoden	98 726	53 911
Juridisk konsultation	69 159	25 000
Underhållsplan	3 594	3 500
Fast telefoni	7 327	6 220
Hemsida	36 730	724
Övriga externa kostnader	16 698	17 732
	442 327	331 157

Not 4 Personalkostnader

	2015	2014
Styrelsearvode	65 000	60 000
Sociala avgifter	11 806	10 631
	76 806	70 631

↑

Not 5 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2015	2014
Realisationsvinst/Erhållna aktier i Fastum AB		55 200
Övriga ränteintäkter	1 215	1 839
	1 215	57 039

Not 6 Byggnader och mark

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	120 734 726	120 734 726
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	120 734 726	120 734 726
Ingående avskrivningar	-4 114 978	-3 622 813
Årets avskrivningar	-492 165	-492 165
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 607 143	-4 114 978
Redovisat värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående värde mark	41 000 000	41 000 000
Utgående redovisat värde	157 127 583	157 619 748
Taxeringsvärden byggnader	65 000 000	65 000 000
Taxeringsvärden mark	27 000 000	27 000 000
	92 000 000	92 000 000

Not 7 Markanläggning

	2015-12-31	2014-12-31
Ingående anskaffningsvärden	516 650	516 650
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	516 650	516 650
Ingående avskrivningar	-228 750	-196 743
Årets avskrivningar	-19 617	-32 007
Utgående ackumulerade avskrivningar	-248 367	-228 750
Utgående redovisat värde	268 283	287 900

9

Not 8 Övriga fordringar och avräkningskonto förvaltare

	2015-12-31	2014-12-31
Skattekonto	39 622	38 904
APCOA Parking	5 456	6 877
Avräkningskonto förvaltare	541 485	1 774 940
	586 563	1 820 721

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Länsförsäkringar	24 216	22 969
Com Hem AB	2 605	16 393
Herrängens Plåtslageri AB	3 750	0
Com Hem AB	16 768	0
Fastum UBC Förvaltning AB	20 109	24 703
	67 448	64 065

Not 10 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	53 568 000	53 537 000	1 983 899	362 356	398 669
Disposition av föregående års resultat:			137 000	261 669	-398 669
Årets resultat					259 689
Belopp vid årets utgång	53 568 000	53 537 000	2 120 899	624 025	259 689

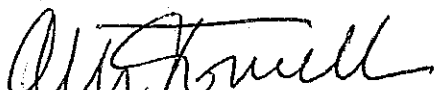
Not 11 Skulder till kreditinstitut


Långivare	Räntesats %	Datum för omsättning lån	Lånebelopp 2015-12-31	Lånebelopp 2014-12-31
Stadshypotek Lån 899540	2,77	2015-12-01		14 898 624
Nordea Lån 3978 86 95760				
Rörlig ränta	0,34	2016-12-01	13 720 416	
Nordea Lån 3978 86 80372				
Rörlig ränta	0,52	2016-06-20	5 000 000	0
Stadshypotek Lån 908270	3,31	2018-01-30	16 678 445	18 030 752
Stadshypotek Lån 979828	2,73	2017-01-30	14 886 223	16 147 077
avgår kortfristig del av långfristig skuld			-3 432 000	-316 000
			46 853 084	48 760 453

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna räntekostnader	165 511	206 183
Förutbetalda avgifter och hyror	349 078	325 500
Ber arvode för revision extern	30 000	30 000
Värme	83 522	95 525
El	6 364	6 864
Vatten	0	14 607
Snöskottning	0	8 955
Sophantering	3 975	11 336
Städning	5 062	4 900
Gemensamhetsanläggning 1	25 000	0
	668 512	703 870

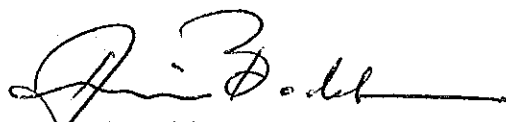
Stockholm 2016-03-17

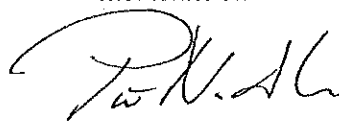

Olle Forssell


Lars Larsson


Per Jakobsson


Berit Hernström



Annie Bodelson


Pär Nordh


Christina Åkerblad

Vår revisionsberättelse har lämnats 2016-03-18

Grant Thornton Sweden AB


Tore Larby
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Lindallén 1
Org.nr. 769609-1268

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lindallén 1 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 BRF Lindallén 1 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 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.

Stockholm den 18/3 2016

Grant Thornton Sweden AB


Tore Larby

Auktoriserad revisor