

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Lindvallsplan 4**  
Org.nr 716419-7795

**Räkenskapsåret 2018**

Styrelsen för Brf Lindvallsplan 4, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningen

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-11-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1993-05-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-01-04 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

##### Fastigheten

Föreningens fastighet Bergsund 74 byggdes 1937 och har värdeår 1992. Byggnadens totalyta är 2 331 kvm varav 2 267 kvm utgör lägenhetsyta och 64 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 606 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Vardia Försäkring.

##### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av FT Drift AB

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Samtliga fönster som vetter mot Lindvallsplan har renoverats och målats. Arbetet avslutades under 2018.
- Ventilationsarbete har bedrivits inom ramen för OVK men har inte hunnit avslutas under 2018. För slutligt godkännande måste ett fläktbyte ske för en av etagevåningarna. Det väntas ske våren 2019.
- I enligt med beslut av årsmötet 2018 har en upphandling av en laddbox för elbilar genomförts. Föreningen erhöll efter ansökan till Naturvårdsverket/klimatklivet ett bidrag till laddbox på 11806 kr, hälften av uppskattad total kostnad. Laddboxen kommer att installeras under mars 2019.
- Nya bestämmelser för andrahandsuthyrning har antagits under året.
- En arbetsgrupp har tagit fram ett förslag till förbättring och uppsnygning av området framför huset och entrén. Beslut om genomförandet kommer att tas på årsstämman 2019.

#### Övrig service i fastigheten

- Trappstädning och städning i allmänna utrymmen sker av Ren Standard AB med ett nytt avtal januari 2015.
- Tömning av grovsopförrådet sker sedan januari 2012 kontinuerligt av Stena Recycling.
- Fastighetsförvaltning sköts i samarbete med företaget FT-Drift.
- Elleverantör är Umeå energi.
- Fjärrvärmeleverantör är Fortum.
- Kabel-TV utbud sker genom ComHem (även bredbandstjänst erbjuds via ComHem kabel-TV). Bredband och TV via Bredbandsbolaget.

**Planerade underhåll**

- Under våren 2019 kommer stamspolning ske.
- Om stämman så beslutar kommer anläggningsarbete för att utveckla framsidan av huset att ske under 2019.
- Tillstånd till att bygga balkong har givits till Elin och Hannes Levedahl..
- Slipning och putsning av ytterligare ett våningsplans stengolv är planerat att genomföras under våren 2019.

**Medlemsinformation**

Fastigheten består av 39 st medlemslägenheter varav 5 stycken har överlåtit under året. Antalet medlemmar var vid årets början 50 och vid årets slut 51.

Nya medlemmar är: Sandra Liljeqvist, Jonas Melin & Lisa Almaa, Sofia Gille Johansson samt Tanja Halsteen & Mikael Jungedal.

Medlemmar som utträtt är: Sara Lindberg & John Sandin, Rut Löthman och Nora Fülep. Ebbe von Ossietzky-Palm avled under året och dödsboet har fortsatt varit ägare av bostadsrätten. Det samma gäller för Thomas Temptes dödsbo.

Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st. lokaler och 1 st. bostad.

Föreningen har följande hyresgäster:

Egenform, Maria Haack, lokal 001  
Carpet Design, Jan Kärrman, lokal 002  
Eva Aperia, lgh 1404

I lokalerna bedrivs följande verksamhet:

	Yta	Kontraktets löptid
Kontor	22 kvm	2019-12-31
Hantverkslokal	42 kvm	2020-03-31

**Styrelse och revisor**

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Jonas Kempe	Ordförande
Stefan Gavelin	Kassör
Hannes Levedahl	Sekreterare
Svante Bodin	Ledamot
Ivan Dicker	Ledamot
Hans Gustafsson	Ledamot
Kenneth Sterling	Ledamot
Yvonne Kauranen	Suppleant
Camilla Tiits	Suppleant

Revisor har varit Mattias Eliasson, revisorssuppleant har varit Ulf Lejdegård.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 mars 2018.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 10 st. protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Arvoden till styrelse har utbetalts med 23568:-

### Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 62 255 000 kr varav 34 754 000 kr avser mark. Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 61 000 000 kr samt lokaler 1 255 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1337 kr per bostadslägenhet under 2018, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

<b>Flerårsöversikt (kr)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Nettoomsättning	1 648 242	1 640 570	1 645 538	1 642 302
Resultat efter finansiella poster	-205 867	176 332	141 042	300 895
Soliditet	63	63	61	60
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	670	667	665	664
Lån/kvm bostadsrättsyta	3 127	3 231	3 333	3 439
Elkostnad/kvm totyta	26	22	20	20
Värmekostnad/kvm totalyta	141	137	138	152
Vattenskostnad/kvm totalyta	17	23	23	19

**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 (%)** - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

**Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Yttre & balk.fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 385 432	1 563 356	675 465	1 446 597	176 332	<b>12 247 181</b>
Reservering balkongfond			7 736			<b>7 736</b>
Disposition av föregående års resultat:				176 332	-176 332	<b>0</b>
Årets resultat					-205 867	<b>-205 867</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>8 385 432</b>	<b>1 563 356</b>	<b>683 201</b>	<b>1 622 929</b>	<b>-205 867</b>	<b>12 049 051</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 622 929
avsättning fond för yttre underhåll	0
årets förlust	-205 867
	<b>1 417 062</b>
 disponeras så att i ny räkning överföres	 1 417 062
	<b>1 417 062</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>NOT</b>	<b>2018-01-01 -2018-12-31</b>	<b>2017-01-01 -2017-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 648 242	1 640 570
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 648 242</b>	<b>1 640 570</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 391 121	-984 248
Övriga externa kostnader	3	-72 644	-69 812
Arvoden och personalkostnader	4	-31 503	-31 497
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-295 175	-295 175
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 790 443</b>	<b>-1 380 732</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-142 201</b>	<b>259 838</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	1
Räntekostnader och liknande resultatposter		-63 666	-83 507
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-63 666</b>	<b>-83 506</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-205 867</b>	<b>176 332</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-205 867</b>	<b>176 332</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-205 867</b>	<b>176 332</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	18 485 061	18 780 236
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 485 061</b>	<b>18 780 236</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 485 061</b>	<b>18 780 236</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		300	240
Övriga fordringar		0	2 351
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	6	34 997	34 104
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>35 297</b>	<b>36 695</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		744 253	891 836
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>744 253</b>	<b>891 836</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>780 178</b>	<b>928 531</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>19 264 611</b>	<b>19 708 767</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		9 948 788	9 948 788
Fond för yttre underhåll		667 849	667 849
Övriga fonder		15 351	7 615
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>10 631 988</b>	<b>10 624 252</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 622 930	1 446 597
Årets resultat		-205 867	176 332
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>1 417 063</b>	<b>1 622 929</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 049 051</b>	<b>12 247 181</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7, 8	6 960 620	7 191 820
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		-231 200	-231 200
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 729 420</b>	<b>6 960 620</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		231 200	231 200
Förskott från kunder		0	3 000
Leverantörsskulder		75 893	79 749
Skatteskulder		1 920	1 040
Övriga skulder		-903	-2 016
Förutbetalda avgifter och hyror		123 279	128 285
Upplupna kostnader	9	54 751	59 708
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>486 140</b>	<b>500 966</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>19 264 611</b>	<b>19 708 767</b>



## Noter

### Redovisningsprinciper

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

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

#### **Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år

### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2018	2017
Årsavgifter bostäder	1 491 171	1 485 756
Årsavgifter övriga objekt	250	0
Hysesintäkter bostäder	54 138	53 894
Hysesintäkter lokaler	76 874	83 868
Hysesintäkter p-plats	13 200	11 700
Nycklar/lås vidarefakturerering	1 000	400
Påminnelseavgift	900	660
Andrahandsuthyrning	4 837	0
Öres- och kronutjämning	-29	49
Övriga rörelseintäkter	5 903	4 244
	<b>1 648 244</b>	<b>1 640 571</b>

**Not 2 Fastighetskostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Fastighetsskötsel grundavtal	29 700	28 500
Städning grundavtal	35 472	33 994
Hyra av entrémattor	1 260	2 128
Rengöring/sanering	1 508	0
Brandskydd	0	9 044
Övr. besiktn./kontroller	3 956	0
Hiss serviceavtal	4 597	4 526
Hyresrätt	0	430
Bostadsrätt	61 700	0
Tvättstuga	1 208	37 038
Trapphus	9 196	0
Källarutrymme	0	1 242
Soprum	963	1 617
Dörrar och lås	27 644	13 008
VA	4 675	45 155
Värme	3 694	4 125
Ventilation	236 017	12 044
El	1 888	4 152
Hissar	6 721	5 982
Portar	435	0
Tak	0	18 975
Fönster	337 776	10 392
Balkonger	0	173 222
Gård	81	1 111
Övriga rep./underhåll	29 278	0
Elavgifter	59 437	50 171
Uppvärmning	328 771	318 872
Vatten	43 496	54 274
Sophämtning	33 679	32 380
Grovsopor	23 195	20 951
Fastighetsförsäkring	24 898	22 914
Kabel-tv	10 546	10 373
Bredband	3 300	2 475
Fastighetsskatt	12 550	12 550
Kommunal fastighetsavgift	53 480	52 600
	<b>1 391 121</b>	<b>984 245</b>

**Not 3 Övriga externa kostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Förbrukningsmaterial	452	1 860
Administration, kontorsmaterie	6 225	4 689
Förlust hyres-/avg-/kundfordr	2 351	0
Styrelseomkostnader	1 242	0
Möteskostnader	0	958
Arvode ekonomisk förvaltn.	52 545	51 101
Konsultarvoden	1 238	3 150
Bankkostnader	2 458	3 057
Medlems- och föreningsavgifter	5 082	4 997
Trivselkostnader	1 052	0
	<b>72 645</b>	<b>69 812</b>

**Not 4 Arvoden och personalkostnader**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Styrelsearvode	23 568	23 446
Revisionsarvode intern revisor	1 141	1 141
Sociala avgifter	6 794	6 910
	<b>31 503</b>	<b>31 497</b>

**Not 5 Byggnader och mark**

	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	24 295 702	23 921 752
Inköp	0	373 950
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 295 702</b>	<b>24 295 702</b>
Ingående avskrivningar	-8 514 266	-8 219 091
Årets avskrivningar	-295 175	-295 175
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 809 441</b>	<b>-8 514 266</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>15 486 261</b>	<b>15 781 436</b>
Taxeringsvärden byggnader	27 501 000	27 501 000
Taxeringsvärden mark	34 754 000	34 754 000
	<b>62 255 000</b>	<b>62 255 000</b>
Bokfört värde byggnader	15 486 261	15 781 436
Bokfört värde mark	2 998 800	2 998 800
	<b>18 485 061</b>	<b>18 780 236</b>

**Not 6 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetald försäkring	16 911	16 442
Förutbetald kabel-TV	2 694	2 636
Förutbetald ekonomisk förvaltning	13 154	12 788
Förutbetald hisservice	1 413	1 413
Förutbetald bredband	825	825
	<b>34 997</b>	<b>34 104</b>

**Not 7 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2018-12-31	Lånebelopp 2017-12-31
Swedbank Hypotek	0,97	3 mån	2 871 704	2 871 704
Swedbank Hypotek	0,95	3 mån	3 581 694	3 581 694
SBAB	1,70	2019-03-07	507 222	738 422
			<b>6 960 620</b>	<b>7 191 820</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			231 200	231 200

**Not 8 Ställda säkerheter**

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckning	19 586 000	19 586 000
	<b>19 586 000</b>	<b>19 586 000</b>

**Not 9 Upplupna kostnader**

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupen kostnad grovsopor	3 087	1 700
Upplupen kostnad el	3 381	4 691
Upplupen kostnad värme	43 033	48 218
Upplupen räntekostnad	2 845	2 733
Upplupen kostnad fastighetskötsel	2 405	2 375
	<b>54 751</b>	<b>59 717</b>

Stockholm den / 2019

Jonas Kempe  
Ordförande

Stefan Gavelin  
Kassör

Hannes Levedahl  
Sekreterare

Svante Bodin  
Ledamot

Hans Gustafsson  
Ledamot

Kenneth Sterling  
Ledamot

Ivan Dicker  
Ledamot

**Revisorspåteckning**

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2019

Mattias Eliasson  
Revisor