

Årsredovisning för
BRF LINDANSAREN 8-10
716447-6223

Räkenskapsåret
2014-01-01 - 2014-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse ersätts av text fr styrelsen	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	9
Tilläggsupplysningar	10
Upplysningar till resultaträkning	11-12
Upplysningar till balansräkning	12-13
Underskrifter	14

MM
ES
JA
H

Styrelsen i Bostadsrättsföreningen Lindansaren 8-10 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31

Förvaltningsberättelse

FÖRENINGENS ÄNDAMÅL

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

GRUNDFAKTA OM FÖRENINGEN

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-31. Fastigheterna överläts till bostadsrättsföreningen 2001-11-27. De nuvarande stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2002-01-23.

FAKTA OM FASTIGHETERNA

Föreningen äger fastigheterna Lindansaren 8-10 i Stockholms kommun omfattande adresserna Holländargatan 24, 26 A och 26 B.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Folksam/Osséens, inklusive bostadstillägg för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Fastigheternas uppvärmning är fjärrvärme.

BYGGNADSÅR OCH YTOR

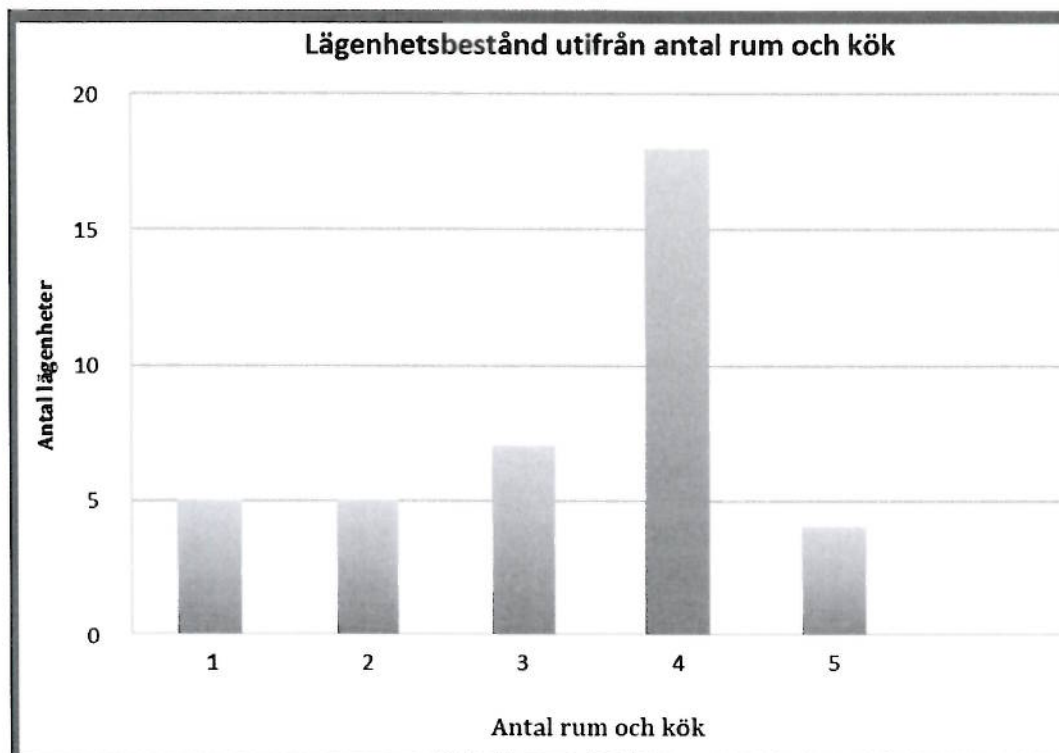
Lindansaren 8 byggdes 1857 och påbyggdes med ytterligare två fönsteraxlar och två våningar 1885. Lindansaren 9 byggdes 1881 och påbyggdes med ytterligare två våningar 1902-04. Lindansaren 10 byggdes 1881 och påbyggdes med ytterligare två våningar 1902-04.

De tre fastigheterna har en boarea om 3401 kvm.



LÄGENHETER OCH LOKALER

Föreningen upplåter 39 lägenheter och har inga lokaler.



Föreningen har två tvättstugor utrustade med tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp, samt ett gemensamhetsutrymme.

FÖRVALTNING

Avtal

Leverantör

Ekonomisk förvaltning
 Teknisk förvaltning
 Lägenhetsförteckning
 Fastighetsnät
 Internet
 Kabel-TV
 Hissar
 Avfallshantering

Fastighetsägarna i Stockholm AB
 Styrelsen/Bygg/teknikgrupp och gårdsgrupp
 Styrelsen
 Com Hem
 Com Hem
 Com Hem
 Man Kan Hiss AB
 Casab

[Handwritten signature]

[Handwritten signatures: MM, AS, KA, H]

MEDLEMMAR

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39

NYA MEDLEMMAR UNDER 2014

Lgh 35/1001 från Aktiv Liv- och Pensionsplanering AB till Per Riihiao och Ewa Adenling Riihiao, hus 24.

Lgh 32/1002 från Mimmi Emelie Wormbs till Ann-Marie och Göran Åhren, hus 26 B.

Lgh 39/1003 från Torbjörn Ek till Aria Asgari, hus 26 B.

STYRELSEN

Styrelsen har bestått av

Ordförande Katharina Ammerind

Kassör Ingegerd Bergqvist

Ledamot Johan Höök

Ledamot Dag Schantz

Samt suppleanter

Henrik Pettersson

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas av två ledamöter i förening.

Möten under 2014

Styrelsen hade 9 sammanträden samt ordinarie föreningsstämma 27/5-2014.

ÖVRIGA FÖRTROENDEPOSTER

Valberedningen har bestått av

Niclas Karlsson (ordförande och sammankallande)

Gabriel Lyberg

Gabriel Goldman

Malin Rasmussen




Gårdsgruppen

Marie-Louise Rosenqvist

Tiiu Kokkonen

Isabell Gent

Ellen Fjaestad

Bygg och Teknikgrupp

Ernst Tanner

Hans Adolfsson

Revisorer

Anna Lundeborn Bengtsson, ordinarie, KPMG

Patrik Israelsson, suppleant, KPMG

VIKTIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Föreningen påbörjade målning/renovering av samtliga lägenhet - och trapphusfönster. Trärena ytor har impregnerats med träolja, målats med grundfärg och därefter med 2 lager toppfärg. Därmed har träet konserverats i lager på lager. Fönster har vid behov kittats om innan målning påbörjats. Arbetet är uppdelat i 2 etapper och kommer att slutföras under 2015.

Efter inlämnad motion (Eva Adenling) till föreningsstämman har föreningen renoverat och målat om fasaden vid entrén på Holländargatan 24.

Stamspoling av gårdsbrunnar har genomförts vilket förbättrat avrinningen av regnvatten från gården vid kraftiga skyfall.

Större taktratt är monterad på hängränna (Holländargatan 24), detta kommer att minska risken för översvämningar från taket.

Trasig tvättmaskin utbytt i tvättstugan på Holländargatan 26B.

Sotning har genomförts av samtliga föreningens eldstäder.

I höstas fick Styrelsen klagomål från flera medlemmar att värmen inte fungerade. Efter samtal med Balder och luftning av berörda radiatorer ska felet nu vara löst.

Styrelsen har kontaktat ett flertal firmor som fått lämna offert på trapphusrenovering. I dagsläget har styrelsen beställt målning av trapphus 24 som är i störst behov av renovering pga slitage från grovsopphanteringen. Arbetet kommer att utföras av

Handwritten signatures and initials in blue ink:
A large signature, possibly "M".
Initials "AS" and "KA".
The number "71".

Timblads måleri AB.

Under 2014 gjordes slutbesiktning av följande ombyggnationer:

1. Ny takterrass hos Pettersson (Holländargatan 24)
2. Montering av 4 balkonger samt öppning av altandörr mot gården (Holländargatan 26 B).

Ernst Tanner (Holländargatan 24) som sköter alla våra register, har upprättat och administrerar nu föreningens första hemsida. På hemsidan finns de regler som gäller för ombyggnationer i tillägg till annan aktuell och relevant information som styrelsen vill meddela medlemmarna. Sidan kommer att uppdateras löpande och målet är att alla medlemmar ska kunna ta emot nyhetsbrev via hemsidan.

Gårdsgruppen har administrerat två gemensamma städdagar av gården under 2014. En vår - och höststädning samt julgranstädning med glögg.

Kommande arbeten

Styrelsen planerar att slutföra fönstermålning våren 2015, samt renovering av trapphus.

Föreningens boarea har under de redovisade åren uppgått till 3 401 kvadratmeter

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Årsavgift/kvm (kr)	604	604	575	575	579	561
Lån/kvm (kr)	2 823	2 823	2 940	3 234	3 234	3 234
Lånekostnad/kvm (kr)	55	86	103	91	54	85
Värmekostnad/kvm (kr)	98	98	95	104	92	114
Vattenkostnad/kvm (kr)	37	37	40	41	39	26
Elkostnad/kvm (kr)	19	22	26	25	22	28

Resultat och ställning

	2014	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning (tkr)	2 058	2 068	2 186	3 087	1 985	1 959
Rörelseresultat (tkr)	426	661	329	1 355	386	-1 396
Resultat efter fin.	242	366	-10	1 045	218	-1 665
Balansomslutning (tkr)	71 435	71 450	71 513	72 588	71 544	71 776

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Förslag till resultatdisposition 2014

Till stämmans förfogande står följande medel
kronor

Årets resultat	246 843
Balanserat resultat	-769 573
	<u>-522 730</u>

Styrelsen föreslår följande
disposition:

Återföring från fond för yttre underhåll	-353 688	
Överföring till fond för yttre underhåll	300 000	För att täcka planerat underhåll
Balanserat resultat	-469 042	
	<u>-522 730</u>	

h

JS
KA *71*

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2014-01-01- 2014-12-31	2013-01-01- 2013-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 058 922	2 067 855
Övriga rörelseintäkter	2	148 622	18 144
Summa rörelseintäkter		2 207 544	2 085 999
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 021 483	-1 104 581
Underhållskostnader	4	-430 267	-
Personalkostnader	5	-3 000	-800
Avskrivningar		-321 851	-319 851
Summa rörelsekostnader		-1 776 601	-1 425 232
Rörelseresultat		430 943	660 767
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 502	6 449
Räntekostnader och liknande resultatposter		-186 602	-300 942
Summa finansiella poster		-184 100	-294 493
Resultat efter finansiella poster		246 843	366 274
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		246 843	366 274
Skatter			
Övriga skatter		-	-
Årets resultat		246 843	366 275

h

*MS
KS
KA*

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	69 890 295	70 193 551
Maskiner, inventarier och installationer	7	51 378	34 497
Summa materiella anläggningstillgångar		69 941 673	70 228 048
Summa anläggningstillgångar		69 941 673	70 228 048
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 746	-
Övriga fordringar		65 982	67 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		168 876	160 206
Summa kortfristiga fordringar		244 604	227 619
Kassa och bank	8		
Kassa och bank		1 253 892	995 083
Summa kassa och bank		1 253 892	995 083
Summa omsättningstillgångar		1 498 496	1 222 702
SUMMA TILLGÅNGAR		71 440 169	71 450 750

h

MM
DS
KH 71

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		53 338 756	53 338 756
Upplåtelseavgifter		8 363 795	8 363 795
Fond för yttre underhåll		353 688	217 594
Summa bundet eget kapital		62 056 239	61 920 145
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-769 573	-999 753
Årets resultat		246 843	366 275
Summa fritt eget kapital		-522 730	-633 478
Summa eget kapital		61 533 509	61 286 667
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	9 600 000	9 600 000
Summa långfristiga skulder		9 600 000	9 600 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		43 630	125 541
Skatteskulder		95 024	98 102
Övriga skulder		-	148 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		168 006	191 818
Summa kortfristiga skulder		306 660	564 083
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 440 169	71 450 750

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2014-12-31	2013-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	36 800 000	36 800 000
Summa ställda säkerheter	36 800 000	36 800 000

Ansvarsförbindelser

Övriga ansvarsförbindelser	Inga	Inga
Summa ansvarsförbindelser	-	-

Handwritten signatures and initials:




Tilläggsupplysningar

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Det är första året som BFNAR 2009:1 tillämpas, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 22 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	0,5%	(0,5%)
Ombyggnad	3%	(3%)
Maskiner	20%	(20%)

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.



Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2014	2013
Årsavgifter	2 048 204	2 053 484
Hyror	2 283	2 285
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	1 545	1 250
Utdelning Brandkontoret	6 863	6 496
Övriga hyresintäkter	27	4 340
	<u>2 058 922</u>	<u>2 067 855</u>

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2014	2013
Övrigt	<u>148 622</u>	<u>18 144</u>
Summa	148 622	18 144

Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel	-	4 045
Städning	89 840	95 451
Snöröjning	7 376	-
Reparationer	80 144	105 690
El	65 812	81 627
Uppvärmning	334 465	334 465
Vatten	126 826	126 858
Sophämtning	51 444	82 708
Försäkringspremie	44 847	46 655
Fastighetsavgift bostäder	47 463	47 190
Övriga fastighetskostnader	22 866	28 383
Kabel-tv/Bredband/IT	36 110	35 104
Revisionsarvode	20 750	13 275
Förvaltningsarvode ekonomi	67 264	65 834
Juridiska åtgärder	4 400	18 700
Övriga externa tjänster	21 876	18 596
	<u>1 021 483</u>	<u>1 104 581</u>

Not 4 Underhåll

	2014	2013
Byggnad	65 267	-
Fönster	365 000	-
Summa	<u>430 267</u>	-

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 5 Löner, arvoden och sociala kostnader

	2014	2013
Styrelsearvode	-	800
Övriga personalkostnader	3 000	-
	3 000	800

Upplysningar till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	45 364 550	45 364 550
-Ombyggnad	2 547 799	2 547 799
-Mark	25 372 645	25 372 645
	73 284 994	73 284 994
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 091 443	-2 783 092
-Årets avskrivning enligt plan	-303 256	-308 351
	-3 394 699	-3 091 443
Redovisat värde vid årets slut	69 890 295	70 193 551
Taxeringsvärde		
Byggnader	38 800 000	38 800 000
Mark	46 400 000	46 400 000
	85 200 000	85 200 000
Bostäder	85 200 000	85 200 000
	85 200 000	85 200 000

Not 7 Maskiner och inventarier

	2014	2013
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	202 465	202 465
-Utrangering Tvättmaskin	-33 733	-
-Nyanskaffning Tvättmaskin	35 476	-
	204 208	202 465
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-167 968	-156 468
-Avyttringar och utrangeringar	33 733	
-Årets avskrivning enligt plan	-18 595	-11 500
	-152 830	-167 968
Redovisat värde vid årets slut	51 378	34 497

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 8 Kassa och bank

	2014	2013
Sparkonto	116 064	116 017
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 137 828	879 066
Summa	1 253 892	995 083

Not 9 Eget kapital

	<i>Bundet eget kapital</i>			<i>Fritt eget kapital/Ansamlad förlust</i>		
	<i>Insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	53 338 756	8 363 795	217 594	-999 753	366 275	61 286 666
Disposition enligt stämmobeslut			136 094	230 180	-366 275	
Årets resultat					246 843	246 843
Belopp vid årets utgång	53 338 756	8 363 795	353 688	-769 573	246 843	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
			62 056 239	-522 730		61 533 509

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2014-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2013-12-31</i>
SWBH	rörlig	1,564%	8 600 000		8 600 000
SWBH	2016-08-25	1,82%	1 000 000		1 000 000
			9 600 000		9 600 000


Handwritten signatures and initials:


Underskrifter

Stockholm 2015- *04-27*



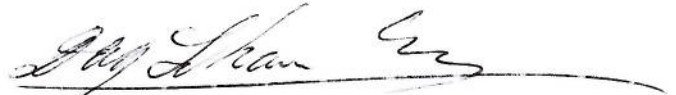
Katharina Ammerind



Johan Höök



Ingegerd Maurer-Bergqvist



Dag Schantz

Min revisionsberättelse har lämnats den 2015- *05-04*.



Anna Lundeborn-Bengtsson
Av föreningen vald auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Lindansaren 8-10, org. nr 716447-6223

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Lindansaren 8-10 för år 2014.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av BRF Lindansaren 8-10s finansiella ställning per den 31 december 2014 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Lindansaren 8-10 för år 2014.

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

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med Bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen.

Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Upplands Väsby den 4 maj 2015



Anna Lundeborn-Bengtsson
Auktoriserad revisor