

Årsredovisning för
BRF LINDANSAREN 8-10

716447-6223

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9
Noter till resultaträkning	10-11
Noter till balansräkning	11-13
Övriga noter	13
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Lindansaren, 716447-6223, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01--2016-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

FAKTA OM FASTIGHETERNA

Föreningen äger fastigheterna Lindansaren 8, 9 och 10 i Stockholms kommun omfattande adresserna Holländargatan 24, Holländargatan 26 A och Holländargatan 26 B. Marken innehas med äganderätt.

Holländargatan 24 Lindansaren 8
Holländargatan 26 A Lindansaren 9
Holländargatan 26 B Lindansaren 10

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i försäkringsbolaget Vardia. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg. 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 3 459 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 som används som styrelserum och arkiv.

FÖRVALTNING

Avtal

• Leverantör

Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna i Stockholm AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen, Gårdsgrupp samt Bygg och Teknikgrupp
Snöröjning	Rope Access
Fastighetsnät, Internet, Kabel-TV	ComHem
Hissar	ManKan Hiss AB
Avfallshantering Grovsopor	Fastighetsägarna Service
Avfallshantering Hushållssopor	Stockholm Vatten
Avfallshantering Elskrot	Hans Andersson Recycling
Städning	Ergo Quality Service

MEDLEMMAR

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 39.

NYA MEDLEMMAR UNDER 2016

Holländargatan 24

- ingen ny medlem

Holländargatan 26 A

- Emma Malm/Martin Ekström

Holländargatan 26 B

- Alexandra Källkvist/Johan Rickfors
- Ester Milebratt/Jonathan Hirschfeld

STYRELSEN

Styrelsen har bestått av

Ordförande Katharina Ammerind

Kassör Helena Norder

Sekreterare Elisabeth Takman

Ledamot Niclas Karlsson

Ledamot Aria Asgari Dhavidel

Suppleant Joakim Bengtsson

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

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Joakim Bengtsson, Niclas Karlsson och Elisabeth Takman.

Möten under 2016

Styrelsen hade 9 sammanträden med tillägg av årsstämman 2016-05-18.

ÖVRIGA FÖRTROENDEPOSTER

Valberedningen har fram till årsstämman 2016 bestått av:

Åke Gustavsson (ordförande och sammankallande)

Gabriel Lyberg

Malin Rasmussen

På årsmötet 2016 valdes följande personer till valberedningen:

Malin Rasmussen

Ernst Tanner

Dag Schantz

Gårdsgruppen

Marie-Louise Rosenqvist

Tiiu Kokkonen

Isabell Gent

Ellen Fjaestad

Hans Adolfsson

Bygg och Teknikgrupp

Ernst Tanner

Revisorer

Anna Lundeborn-Bengtsson, ordinarie, KPMG

Patrik Israelsson, suppleant, KPMG

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

<u>År</u>	<u>Åtgärd</u>
2016	Inga större renoveringar
2015	Trapphusrenovering Lindansaren 8, fas 2 Målning av fönster, renovering av utomhusdörrar, byte av rörstam Lindansaren 10
2014	Takterass Lindansaren 8, 4 balkonger i Lindansaren 10, fas 1 av fönsterrenovering
2013	Inga större åtgärder

Avgifter

Under verksamhetsåret 2016 gjordes inga förändringar av avgiften.

Under 2017 planerar föreningen ingen avgiftsförändring.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Styrelsen har under 2016 slutfört det systematiska brandbesiktningsarbetet i enlighet med lagkrav. Samtliga allmänna ytor och ståldörrar i källare och tvättstugor är kontrollerade. Trapphusen tömdes på allt som inte utgör fast installation. Medlemmar har informerats om att barnvagnar, skor, möbler eller annat av privat karaktär inte får finnas i trapphus och källargångar. Fastigheternas tre rökluckor har kontrollerats och två av dem, Lindansaren 8 (24) och Lindansaren 9 (26 A) har bytts ut till nya. Fastigheterna har utrustats med brandvarnare på varje våningsplan samt i tvättstugor. Brandsläckare har monterats i entré, samt på plan 2 och 4 i varje trapphus samt i tvättstugorna. Medlemmarna har fått brandinformation i sina brevlådor, och samma information har satts upp i anslagstavla i varje entré. Föreningens fastigheter är därmed brandsäkrade.

Förberedande arbete för att kontrollera ventilationen i fastigheten och dess lägenheter har utförts. Endast fastigheten Lindansaren 8 har fått godkänd OVK vilket innebär att åtgärder för Lindansaren 9 och 10 bör planeras under 2017.

Radonmätning av fastigheterna har inte utförts sedan föreningen tog över ägandet 2001. OVK och radon är officiella uppgifter som efterfrågas av såväl mäklare och köpare så det är viktigt att uppgifter finns dokumenterade och att de är godkända eller ligger under rekommenderade riktvärden. Det viktigaste är naturligtvis att våra medlemmar andas bra luft och inte utsätts för radonstrålning. Under senare delen av 2016 startades mätningen.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2016 inhämtat anbud för att åtgärda hissen i Lindansaren 10.

Övriga åtgärder under året:

- Ny paketslösning om hämtning av grovsopor. Eلسopor och glödlampor hämtas vid anrop.
- Ytterligare ett kärl för grovsopor inköptes.
- Klottersanering utfördes vid flera tillfällen.

Fem nyhetsbrev skickades till medlemmarna under verksamhetsåret 2016.

EKONOMI

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning (tkr)	2 066	2 068	2 058	2085	2186
Resultat efter fin. Poster (tkr)	506	-66	247	366	-10
Soliditet (%)	87,1%	86,3%	86,1%	n/a	n/a

	2016*	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/kvm (kr)	594	602	604	604	575
Lån/kvm (kr)	2602	2820	2823	2823	2940
Lånekostnad/kvm (kr)	20	31	55	86	103
Värmekostnad/kvm (kr)	97	97	98	98	95
Vattenkostnad/kvm (kr)	33	40	37	37	40
Elkostnad	27	23	19	22	26

*Ny beräkningsgrund för boarea (3 459 kvm) fr.o.m. 2016. Tidigare år har en felaktig boarea använts (3 404 respektive 3 401 kvm).

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	53 338 756	8 363 795	300 000	-469 042	-66 292	61 467 218
Resultatdisposition enligt föreningsstämman:						
Reservering till fond för yttre underhåll			136 094	-136 094		
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-205 000	205 000		
Balanseras i ny räkning				-66 291	66 292	
Upplåtelse av ny bostadsrätt						
Årets resultat					505 887	505 887
Belopp vid årets utgång	53 338 756	8 363 795	231 094	-466 427	505 887	61 973 105

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-466 427
Årets resultat	<u>505 887</u>
Totalt	39 460

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	136 094
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-59 375
Balanseras i ny räkning	<u>-37 259</u>
Totalt	39 460

Ytterligare upplysningar vad beträffar föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

h

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-01-01- 2016-12-31</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 065 819	2 067 638
Övriga rörelseintäkter	3	379	-
Summa rörelseintäkter		2 066 198	2 067 638
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-1 078 869	-1 667 309
Övriga externa kostnader	5	-102 111	-38 493
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-321 852	-321 852
Summa rörelsekostnader		-1 502 832	-2 027 654
Rörelseresultat		563 366	39 984
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		10 478	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		370	392
Räntekostnader och liknande resultatposter		-68 327	-106 668
Summa finansiella poster		-57 479	-106 276
Resultat efter finansiella poster		505 887	-66 292
Resultat före skatt		505 887	-66 292
Skatter			
Övriga skatter		-	-
Årets resultat		505 887	-66 292

h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	69 283 774	69 587 038
Inventarier, maskiner och installationer	8	14 195	32 783
Summa materiella anläggningstillgångar		69 297 969	69 619 821
Summa anläggningstillgångar		69 297 969	69 619 821
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 990	-
Övriga fordringar		5 636	66 794
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		187 394	152 760
Summa kortfristiga fordringar		200 020	219 554
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 709 606	1 549 401
Summa kassa och bank		1 709 606	1 549 401
Summa omsättningstillgångar		1 909 626	1 768 955
SUMMA TILLGÅNGAR		71 207 595	71 388 776

h

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		61 702 551	61 702 551
Fond för yttre underhåll		231 094	300 000
Summa bundet eget kapital		61 933 645	62 002 551
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-466 427	-469 042
Årets resultat		505 887	-66 292
Summa fritt eget kapital		39 460	-535 334
Summa eget kapital		61 973 105	61 467 217
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	9 000 000	9 000 000
Summa långfristiga skulder		9 000 000	9 000 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		-	600 000
Leverantörsskulder		51 052	72 644
Skatteskulder		3 769	52 249
Övriga skulder		1 380	240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		178 289	196 426
Summa kortfristiga skulder		234 490	921 559
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		71 207 595	71 388 776

h

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

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

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.



Noter till resultaträkning

Not 2 Nettoomsättning

	2016	2015
Årsavgifter	2 054 660	2 048 204
Hyror	2 282	2 280
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 877	7 725
Övriga hyresintäkter	-	-1
Utdelning Brandkontoret		9 430
	2 065 819	2 067 638

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Övrigt	379	-
Summa	379	-

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2016	2015
Drift		
Fastighetsskötsel	12 231	3 823
Städning	58 340	113 678
Tillsyn, besiktning, kontroller	8 286	-
Trädgårdsskötsel	695	639
Snöröjning	20 731	10 620
Sotning	-	23 442
Reparationer	82 558	80 016
El	94 514	77 072
Uppvärmning	334 466	329 598
Vatten	112 729	134 890
Sophämtning	62 495	69 973
Försäkringspremie	38 435	55 872
Fastighetsavgift bostäder	49 452	48 477
Övriga fastighetskostnader	15 440	15 152
Kabel-tv/Bredband/IT	42 847	36 300
Förvaltningsarvode ekonomi	66 299	69 396
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	4 263	5 413
Övriga externa tjänster	11 419	11 326
	1 015 200	1 085 687
Underhåll		
Gemensamma utrymmen	-	521 000
Tvättstuga	4 293	-
Byggnad	59 376	60 622
	1 078 869	1 667 309
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	1 078 869	1 667 309

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016	2015
Porto / Telefon	1 111	5 138
Konsultarvode	72 500	2 542
Revisionarvode	28 500	30 813
Summa	102 111	38 493

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2016	2015
	-	-

Föreningen har ingen anställd personal/ Medelantal anställda

Noter till balansräkning

Not 7 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
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
	<u>73 284 994</u>	<u>73 284 994</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 697 956	-3 394 699
-Årets avskrivning enligt plan	-303 264	-303 257
	<u>-4 001 220</u>	<u>-3 697 956</u>
Redovisat värde vid årets slut	69 283 774	69 587 038
Taxeringsvärde		
Byggnader	39 400 000	38 800 000
Mark	62 600 000	46 400 000
	<u>102 000 000</u>	<u>85 200 000</u>
Bostäder	102 000 000	85 200 000
	<u>102 000 000</u>	<u>85 200 000</u>

h

Not 8 Inventarier, maskiner och installationer

	2016-12-31	2015-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	204 208	204 208
	<u>204 208</u>	<u>204 208</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-171 425	-152 830
-Årets avskrivning enligt plan	-18 588	-18 595
	<u>-190 013</u>	<u>-171 425</u>
Redovisat värde vid årets slut	14 195	32 783

Not 9 Kassa och bank

	2016-12-31	2015-12-31
Sparkonto	116 083	116 064
Avräkningskonto Fastighetsägarna	1 593 523	1 433 337
Summa	1 709 606	1 549 401

Not 10 Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital/Ansamlad förlust		
	Insatser	Upp- låtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	53 338 756	8 363 795	300 000	-469 042	-66 292	61 467 218
<i>Resultatdisposition enl föreningsstämma:</i>						
Förändring av fond för yttre underhåll			-68 906	68 906		
Balanseras i ny räkning				-66 291	66 292	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-	-				-
Årets resultat					505 887	505 887
Belopp vid årets utgång	53 338 756	8 363 795	231 094	-466 427	505 887	
	Totalt bundet eget kapital			Totalt fritt eget kapital		
	61 933 645			39 460		61 973 105

h

Not 11 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

Lånegivare	Konvertering/ Slutbetalning	Ränta	Skuldbelopp 2016-12-31	Amortering/ Upplåning	Skuldbelopp 2015-12-31
Swedbank	rörlig 3 mån	0,47%	8 000 000		8 600 000
Swedbank	2017-08-25	0,91%	1 000 000		1 000 000
			9 000 000		9 600 000
Kortfristig del av långfristig skuld					600 000
					9 000 000

Övriga noter

Not 12 Ställda säkerheter

	2016-12-31	2015-12-31
<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

Not 13 Eventualförpliktelser

	2016-12-31	2015-12-31
Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser	-	-

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter räkenskapsårets slut har inga väsentliga händelser inträffat

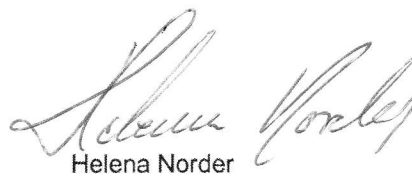


Underskrifter

Stockholm 2017-04-20



Katharina Ammerind



Helena Norder



Niclas Karlsson

Aria Asgari



Elisabeth Takman



Min revisionsberättelse har lämnats den 2017-04-28



Anna Lundeborn-Bengtsson
Av föreningen vald auktoriserad revisor