

Årsredovisning 2018/2019

BRF LINDSBERG 2
717600-3478

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2018-09-01 - 2019-08-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1945-11-20.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen har 54 bostadsrätter om 2 717 kvm samt lokaler om 204 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos Leif Bolander & CO AB.

Tidigare gjorda renoveringar

Balkonger omgjutna	1982
Taket omlagt	1987
Vindsgolv tilläggsisolerade	1987
Trapphus målade	1987
Elrenovering (100%)	1993-1994
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
Asfaltering	2010
Spolning av köksstammar	2010
Nytt låssystem	2012
Injustering av värmen	2012
Spolning av horisontella avloppsstammar	2012
OVK besiktning	2012
Ventilationskanaler rengjorda	2012
Eldstäder o rökgångar besiktigade	2012
Nya tätlistor runt fönstren	2013
Renovering av värmesystem och VVC	2016

Sanering av org. mtrl i kryppgrund, hus 13	2016
Eldstäder och rökgångar besiktigade	2016
Relining av horisontella avloppsstammar	2018
Iloq nyckelsystem installerat	2018
Renovering av kontorslokal 101	2018
OVK besiktning	2019
LED ljus i källare, vind och trappuppgångar installerat	2019
Uppdaterad och utökad källsortering	2019

Styrelsens sammansättning

Staffan Thore	Ordförande
Johan Adriansson	Sekreterare
Monika Johansson	Kassör
Anders Sundqvist	Suppleant
Charlotte Ihrfors	Suppleant
Giovanni Pineda Castellanos	Suppleant

Valberedning

Per Enar Andersson och Agneta Fredriksson

Revisorer

BDO revisionsbyrå
Intern revisor: Åsa Bjellman

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har förutsättningar för laddning av El-bilar undersökts samt en plan upprättats för laddning av El-bilar.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 80 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 78 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 891 259	1 874 000	1 882 000	1 890 000
Resultat efter fin. poster	97 055	-1 328 886	-112 543	192 359
Soliditet, %	13	12	29	28
Kassalikviditet %	224	201	194	266
Yttre fond	111 401	1 433 656	1 749 756	1 559 756
Taxeringsvärde	47 015 000	37 115 000	37 115 000	37 115 000
Bostadsyta, kvm	2 717	2 717	2 717	2 717
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	652	652	652	652
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 161	2 231	1 813	2 034
Genomsnittlig skuldränta, %	1,44	1,36	1,98	2,26

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-08-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-08-31
Insatser	110 700	-	-	110 700
Fond, yttre underhåll	1 433 656	-	-1 322 255	111 401
Balanserat resultat	632 727	-1 328 886	1 322 255	626 095
Årets resultat	-1 328 886	1 328 886	97 055	97 055
Eget kapital	848 196	0	97 055	945 251

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	626 095
Årets resultat	97 055
Totalt	723 151

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	141 045
Balanseras i ny räkning	582 106
	723 151

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2018-09-01 - 2019-08-31	2017-09-01 - 2018-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 891 259	1 874 216
Rörelseintäkter		4 889	111
Summa rörelseintäkter		1 896 148	1 874 327
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 300 352	-2 736 234
Övriga externa kostnader		-136 049	-129 907
Personalkostnader	4	-58 843	-52 942
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-217 832	-209 383
Summa rörelsekostnader		-1 713 076	-3 128 467
Rörelseresultat		183 072	-1 254 140
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-86 017	-74 747
Summa finansiella poster		-86 017	-74 747
Resultat efter finansiella poster		97 055	-1 328 887
Årets resultat		97 055	-1 328 887

Balansräkning

	Not	2019-08-31	2018-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	5 996 387	6 201 851
Maskiner och inventarier	6	94 650	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 091 037	6 201 851
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	3 500	3 500
Summa finansiella anläggningstillgångar		3 500	3 500
Summa anläggningstillgångar		6 094 537	6 205 351
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		12 802	0
Övriga fordringar		31 450	34 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 321	62 865
Summa kortfristiga fordringar		114 573	97 069
Kassa och bank			
Kassa och bank		932 627	922 642
Summa kassa och bank		932 627	922 642
Summa omsättningstillgångar		1 047 200	1 019 711
Summa tillgångar		7 141 737	7 225 062

Balansräkning

	Not	2019-08-31	2018-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		110 700	110 700
Fond för yttre underhåll		111 401	1 433 656
Summa bundet eget kapital		222 101	1 544 356
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		626 095	632 727
Årets resultat		97 055	-1 328 886
Summa fritt eget kapital		723 151	-696 160
Summa eget kapital		945 251	848 196
Avsättningar			
Avsättningar		47 977	47 977
Summa avsättningar		47 977	47 977
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 680 041	5 870 668
Summa långfristiga skulder		5 680 041	5 870 668
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		190 627	190 627
Leverantörsskulder		68 779	38 361
Övriga kortfristiga skulder		8 728	6 482
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		200 333	222 751
Summa kortfristiga skulder		468 467	458 221
Summa eget kapital och skulder		7 141 737	7 225 062

Kassaflödesanalys

	2018-09-01 - 2019-08-31
Likvida medel vid årets början	922 642
Resultat efter finansiella poster	97 055
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet	
Utrangering anläggningstillgång	0
Årets avskrivningar	217 832
Bokslutsdispositioner	0
Nedskrivningar	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	314 887
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital	
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 503
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 246
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	307 630
Investeringar	
Finansiella placeringar	0
Årets investeringar	-107 018
Kassaflöde från investeringar	-107 018
Finansieringsverksamhet	
Eget bundet kapital	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-190 627
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-190 627
Årets kassaflöde	9 985
Likvida medel vid årets slut	932 627

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Lindsberg 2 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	1,5-5 %
Maskiner och inventarier	20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning

	2018/2019	2017/2018
Hysesintäkter, lokaler	37 823	24 227
Hysesintäkter, p-platser	70 625	66 736
Årsavgifter, bostäder	1 771 351	1 771 353
Övriga intäkter	11 460	11 900
Summa	1 891 259	1 874 216

Not 3, Driftkostnader	2018/2019	2017/2018
Besiktningsskostnader	22 306	0
Entreprenstn städ	47 333	42 842
Fastighetsel	60 506	71 505
Fastighetsförsäkringar	52 175	50 563
Fastighetsskatt	82 508	81 348
Fastskötsel/teknisk förv arvode	69 744	69 586
Fjärrvärme	474 880	487 119
Grovsopor, tidningar	11 567	0
Kabel-TV	101 861	90 582
Reparationer och underhåll	218 379	1 695 820
Snöskottning och sandupptagning	17 125	0
Sophämtning	42 041	48 790
Trädgård och blommor	5 264	0
Vatten	91 601	83 312
Övriga köpta tjänster	3 063	14 768
Summa	1 300 352	2 736 234

Not 4, Personalkostnader	2018/2019	2017/2018
Revisionsarvoden	1 000	800
Sociala avgifter	12 343	10 083
Styrelsearvoden	45 500	41 800
Övriga personalkostnader	0	259
Summa	58 843	52 942

Not 5, Byggnad och mark	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 175 280	11 175 280
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 175 280	11 175 280
Ingående ackumulerad avskrivning	-4 973 429	-4 769 109
Årets avskrivning	-205 464	-204 320
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 178 893	-4 973 429
Utgående restvärde enligt plan	<u>5 996 387</u>	<u>6 201 851</u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>39 800</i>	<i>39 800</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 102 000	21 093 000
Taxeringsvärde mark	22 913 000	16 022 000
Summa	47 015 000	37 115 000
Not 6, Maskiner och inventarier	2019-08-31	2018-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	240 507	240 507
Inköp	107 018	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	347 525	240 507
Ingående ackumulerad avskrivning	-240 507	-235 444
Avskrivningar	-12 368	-5 063
Utgående ackumulerad avskrivning	-252 875	-240 507
Utgående restvärde enligt plan	<u>94 650</u>	<u>0</u>
Not 7, Andelar i intresseorganisationer	2019-08-31	2018-08-31
Insats SBC	3 500	3 500
Summa	3 500	3 500

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-08-31	Skuld 2019-08-31	Skuld 2018-08-31
Stadshypotek	2020-01-30	1,70 %	1 116 370	1 142 638
Swedbank	Rörligt	1,12 %	1 184 000	1 196 800
Swedbank	2021-09-24	1,56 %	888 656	951 595
Stadshypotek	Rörligt	1,55 %	1 414 142	1 476 762
Swedbank	2020-05-25	1,06 %	1 267 500	1 293 500
Summa			5 870 668	6 061 295
Varav amorteras inom 12 månader			190 627	190 627

Not 9, Ställda säkerheter	2019-08-31	2018-08-31
Totalt uttagna pantbrev	9 308 500	9 308 500
Summa	9 308 500	9 308 500

Underskrifter

Vppsala, 2019 - 12 - 12
Ort och datum

Staffan Thore

Staffan Thore
Ordförande

Johan Adriansson

Johan Adriansson
Sekreterare

Monika Johansson
Monika Johansson
Kassör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 12 - 16

Ludwig Holmgren
Ludwig Holmgren, BDO
Revisor

Åsa Bjellman
Åsa Bjellman
Revisor

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Lindsberg 2
Org.nr. 717600-3478

Rapport om årsredovisningen**Uttalanden**

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Lindsberg 2 för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31.

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 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken

för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Lindsberg 2 för räkenskapsåret 2018-09-01 -- 2019-08-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för

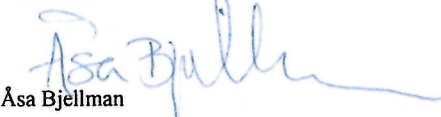
verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 16 december 2019



Ludwig Holmgren

Auktoriserad revisor



Åsa Bjellman

Förtroendevald revisor